

**INSTITUTO BRASILEIRO DE ENSINO, DESENVOLVIMENTO E PESQUISA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU* EM DIREITO**  
**DOUTORADO EM DIREITO CONSTITUCIONAL**

EDUARDO PEDROTO DE ALMEIDA MAGALHÃES

**HIPOTECA REVERSA E VIABILIDADE DE SUA IMPLANTAÇÃO NO  
BRASIL**

**BRASÍLIA**  
**2023**

EDUARDO PEDROTO DE ALMEIDA MAGALHÃES

**HIPOTECA REVERSA E VIABILIDADE DE SUA IMPLANTAÇÃO NO  
BRASIL**

Tese apresentada ao Programa de Doutorado em Direito Constitucional, como requisito parcial para a obtenção do título de Doutor em Direito pelo Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa - IDP.

Orientador: Prof. Dr. Rafael Silveira e Silva.

Brasília – DF  
2023

EDUARDO PEDROTO DE ALMEIDA MAGALHÃES

**HIPOTECA REVERSA E VIABILIDADE DE SUA IMPLANTAÇÃO NO  
BRASIL**

Tese apresentada ao Programa de Doutorado  
em Direito Constitucional do Instituto  
Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e  
Pesquisa – IDP, como requisito parcial para a  
obtenção do título de Doutor em Direito.

Brasília, 31 de outubro de 2023.

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Dr. Rafael Silveira e Silva

**Orientador**

Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa

---

**Prof. Dr. Fábio Lima Quintas**

Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa

---

**Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Marília de Ávila e Silva Sampaio**

Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa

---

**Prof. Dr. Carlos Eduardo Elias de Oliveira**

Universidade de Brasília

## RESUMO

A presente pesquisa parte de um desafio enfrentado por diversos países de economia avançada, e que também se coloca para o Brasil, consistente no avanço da transição demográfica, com envelhecimento da população, e conseqüentes pressões econômicas daí decorrentes. A hipoteca reversa, instituto previsto há décadas em vários países, tem se mostrado eficaz em mitigar esses efeitos. Examina-se em profundidade o instituto, sobretudo a partir da experiência estrangeira. São abordadas vantagens comparativas diante de produtos congêneres disponíveis no mercado de crédito brasileiro, assim como os principais riscos envolvidos e respectivos mitigadores. Cotejados os elementos essenciais da hipoteca reversa com o ordenamento brasileiro vigente, notadamente no plano constitucional e legal, busca-se verificar a viabilidade de sua implantação no país, como meio de promover o bem-estar econômico dos idosos brasileiros.

Palavras-chave: idoso; hipoteca reversa; crédito bancário; segurança patrimonial.

## ABSTRACT

This research is based on a challenge faced by several countries with advanced economies, and which also arises for Brazil, consisting of the advancement of demographic transition, with an aging population, and the resulting economic pressures. Reverse mortgages, an institute planned for decades in several countries, have proven effective in mitigating these effects. The institute is examined in depth, especially based on foreign experience. Comparative advantages compared to similar products available in the Brazilian credit market are discussed, as well as the main risks involved and respective mitigators. Having compared the essential elements of the reverse mortgage with the current Brazilian legislation, notably at the constitutional and legal level, we seek to verify the feasibility of its implementation in the country, as a means of promoting the economic well-being of Brazilian elderly people.

Keywords: elderly; reverse mortgage; bank credit; property security.

## SUMÁRIO

### **INTRODUÇÃO, 7**

### **1 DIÁLOGOS TEÓRICOS E PRINCÍPIOS JURÍDICOS APLICÁVEIS, 16**

#### **1.1 Teoria do *aging in place*, 16**

#### **1.2 Teoria do ciclo de vida, 17**

#### **1.3 Teoria do planejamento sucessório, 19**

#### **1.4 Princípio da dignidade da pessoa humana e principais desdobramentos, 21**

### **2 O IDOSO BRASILEIRO NO PRIMEIRO QUADRANTE DO SÉCULO XXI, 28**

#### **2.1 Panorama demográfico e perspectivas, 28**

#### **2.2 Desafio demográfico e a hipoteca reversa, 38**

#### **2.3 Perfil sócio-econômico do idoso, 39**

### **3 HIPOTECA REVERSA, 43**

#### **3.1 Conceito e essência econômica, 43**

#### **3.2 Terminologia, 45**

#### **3.3 Experiência estrangeira, 47**

##### ***3.3.1 Estados Unidos da América, 49***

##### ***3.3.2 Reino Unido, 65***

##### ***3.3.3 Espanha, 75***

##### ***3.3.4 Outras experiências internacionais: Austrália e Japão, 81***

#### **3.4 Depuração da experiência estrangeira, 87**

#### **3.5 Vantagem comparativa diante de produtos congêneres, 96**

### **4 VIABILIDADE ECONÔMICA: MERCADO POTENCIAL, RISCOS E MITIGADORES, 100**

#### **4.1 Mercado potencial no Brasil, 100**

#### **4.2 Principais riscos e mitigadores, 110**

##### ***4.2.1 Descasamento entre ativo e passivo, 114***

##### ***4.2.2 Sobrevida, 116***

##### ***4.2.3 Variação da taxa de juros, 117***

##### ***4.2.4 Flutuação do nível geral de preços dos imóveis, 120***

##### ***4.2.5 Flutuação do valor específico do imóvel hipotecado, 121***

##### ***4.2.6 Insolvência do mutuante, 122***

##### ***4.2.7 Complexidade do produto, 129***

###### ***4.2.7.1 Publicidade e prática comercial, 131***

4.2.7.2 Assessoramento especializado, 132

**4.2.8 Criação do mercado, 145**

**4.2.9 Liquidez, 145**

**4.2.10 Suspensão de benefícios assistenciais, 146**

**4.2.11 Tributário, 152**

4.2.11.1 Esfera federal, 152

4.2.11.2 Esferas estadual e municipal, 158

**4.2.12 Outros riscos, 166**

## **5 HIPOTECA REVERSA E O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO VIGENTE, 170**

**5.1 Regime jurídico do idoso, 170**

**5.2 Regime jurídico do consumidor bancário, 186**

**5.2.1 Microssistema de direito do consumidor, 187**

**5.2.2 Sistema Financeiro Nacional, 200**

**5.3 Direitos reais de garantia, 203**

**5.3.1 Hipoteca, 204**

5.3.1.1 Disposições comuns aos direitos reais de garantia, 204

5.3.1.2 Disposições próprias da hipoteca, 214

**5.3.2 Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, 222**

**5.3.3 Notas sobre a execução de garantia real, 225**

**5.4 Interação com outros institutos de direito privado, 228**

**5.4.1 Parte Geral do Código Civil, 230**

**5.4.2 Parte Especial do Código Civil, 232**

## **6 DEBATE NO LEGISLATIVO BRASILEIRO, 259**

**6.1 Projetos de Lei sobre hipoteca reversa, 259**

**6.2 Uma proposta de hipoteca reversa para o Brasil, 273**

**CONSIDERAÇÕES FINAIS, 282**

**REFERÊNCIAS, 285.**



## INTRODUÇÃO

Na presente pesquisa científica debruça-se sobre aspecto da realidade brasileira atual, que consiste nos desafios de subsistência econômico-financeira de parcela expressiva do segmento etário-social, qual seja a dos idosos no Brasil.

De modo geral, verifica-se um ciclo econômico do indivíduo no qual no início de sua vida produtiva predomina a renda derivada do trabalho em relação ao montante patrimonial.

À medida em que permanece no mercado de trabalho, a tendência é de que a renda do trabalho aumente, em função da experiência e desenvolvimento profissional, o que permite um paulatino acúmulo patrimonial. Ao se retirar formalmente do mercado de trabalho (*e.g.* via aposentadoria), normalmente há significativa redução da renda, com a substituição da renda decorrente da remuneração salarial pela proveniente de benefícios previdenciários públicos e/ou privados. Em contrapartida, nessa fase da vida tende a haver o maior acúmulo de patrimônio, entre bens móveis e imóveis.

Esse acúmulo de patrimônio, entretanto, costuma gerar baixo retorno em termos de renda. Um dos bens mais valiosos do acervo tende a ser precisamente o imóvel em que reside o idoso e o cônjuge ou companheiro e que, de modo geral, não gera renda.

A redução da renda do idoso não necessariamente é acompanhada de uma redução do seu custo de vida. Entre outros, destaca-se que o custo com saúde tende a aumentar à medida em que o idoso envelhece, *v.g.* pelo aumento do valor da mensalidade de plano de saúde segundo o avanço da faixa etária, maior utilização de medicamentos, tratamentos para a saúde em geral, serviços de profissionais de saúde, como enfermeiros e cuidadores. Também não é incomum na atual realidade brasileira que idosos auxiliem financeiramente no sustento de familiares.

Diante desse descompasso entre receita e despesa, idosos acabam sendo compelidos a buscar produtos financeiros junto a entidades do Sistema Financeiro Nacional, a exemplo de empréstimo consignado e crédito rotativo. Como opção alternativa ou mesmo complementar, há o caminho da alienação ou locação do imóvel pelo idoso, acompanhada de mudança a imóvel residencial de menor custo (por locação ou compra), a fim de conferir maior liquidez ao patrimônio.

Essa realidade social não é exclusividade brasileira. Outros países enfrentam semelhante desafio.

Nesse contexto, alguns países de economias ditas desenvolvidas (a exemplo dos Estados Unidos da América, Reino Unido, Espanha, Austrália e Japão), desenvolveram um produto financeiro voltado especificamente para idosos, que visa a oferecer crédito a esse segmento etário da população. Como será explicitado adiante, considera o recorrente descompasso econômico verificado nessa fase da vida, entre acúmulo patrimonial (que pouco reverte em renda), de um lado, e redução de renda passiva em contraponto a aumento do custo de vida, de outro.

Trata-se da *reverse mortgage* anglo-saxã, hipoteca inversa espanhola ou ainda hipoteca reversa, como vem sendo referida no Brasil.

Em poucas palavras, trata-se de contrato de empréstimo, mais precisamente um mútuo feneratício contraído por idoso junto a entidade integrante do Sistema Financeiro Nacional. Esse negócio jurídico é garantido por imóvel quitado residencial do idoso. Essa garantia é de natureza real, qual seja a hipoteca (direito real de garantia que recai sobre bem imóvel). Há, assim, um pacto adjeto de hipoteca ao contrato de mútuo.

Como principais pontos de distinção à hipoteca clássica, por assim dizer, podem ser apontados os que seguem.

O mutuário (devedor hipotecário) é pessoa idosa, sendo geralmente estabelecido piso etário como requisito.

No decorrer da execução contratual, somente há fluxo de dinheiro em direção ao mutuário. Por exemplo, por transferência automática mensal de valores. Do mutuário não se exigem pagamentos parciais, seja de juros, encargos ou do principal da dívida.

Na acepção clássica desse produto, o contrato de mútuo perdura de maneira vitalícia, com as transferências pecuniárias periódicas ao idoso mutuário, até a data de seu óbito. Em alguns sistemas, o óbito, por si, implica a extinção do contrato e a venda do imóvel hipotecado. Em outros, caberá ao espólio optar por quitar diretamente a dívida, mediante recursos financeiros do próprio acervo hereditário, por exemplo, ou entregar o imóvel hipotecado ao credor mutuante, para que este promova a expropriação do bem.

Desconsideradas especificidades pontuais do instituto nos ordenamentos jurídicos a serem examinados oportunamente, essas são as notas marcantes e comuns verificadas.

Em uma análise muito perfunctória, o aparente mérito do instituto reside em oferecer crédito ao idoso sem que ele tenha que pagar por isso. Como demonstrado, a dívida será paga somente após seu óbito. Em tese, se não elimina, ao menos pode atenuar o desafio econômico supra referido, qual seja o de idosos brasileiros que sofrem uma

redução de renda ao se retirarem do mercado de trabalho, em contraposição a um aumento do custo de vida experimentado por esse segmento etário.

Isso sem a aparente desvantagem de mútuos tradicionais, em que se recebe de início todo o valor emprestado para, logo em seguida, já iniciar o normalmente longo procedimento de pagamento da dívida.

Afinal, se a dificuldade econômica do idoso é o desequilíbrio entre receita e despesa, e para solucionar busca aumentar a receita com a contratação de empréstimo, pouco adianta obter um montante pecuniário alto, de uma só vez, para logo após vir a ser periodicamente (sendo a periodicidade mensal a mais comum) obrigado a pagar parcialmente a vultosa dívida. Esse ciclo gerado pela contratação de empréstimo clássico acaba por retornar ou mesmo agravar a dificuldade inicial, de diminuição de renda. Então a solução tradicional tende a trazer um alívio financeiro apenas momentâneo ao idoso, seguido de novo aperto financeiro, diante do subsequente aumento de despesas (decorrente do pagamento periódico do empréstimo).

**Delimitado o tema, a pesquisa propõe-se a examinar:** (i) a utilidade do instituto em amenizar o problema social brasileiro destacado; (ii) a compatibilidade ou não da hipoteca reversa à ordem constitucional brasileira vigente; (iii) em caso afirmativo, identificar sinergias e atritos com institutos previstos em diplomas legais relacionados, a exemplo do Código Civil de 2002, Estatuto do Idoso, Código de Proteção e Defesa do Consumidor; (iv) instrumentos jurídicos aptos a sua implementação no país, a exemplo da hipoteca e da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, comparando vantagens e desvantagens de cada qual; (v) adaptações e ajustes necessários e desejáveis no respectivo arcabouço normativo.

Transpostos os objetivos acima em termos de **problema de pesquisa (problema metodológico)**, é possível enunciá-lo sucintamente como segue: investigar se a hipoteca reversa é compatível com o ordenamento jurídico brasileiro, nos planos constitucional e legal, e, caso afirmativo, quais os ajustes indispensáveis a serem realizados no âmbito normativo.

O **tema é atual**, pois o endividamento das famílias brasileiras em geral, e dos idosos em particular, tem aumentado nos últimos anos, como será demonstrado. Exemplo dessa realidade foi a recente aprovação, pelo legislador federal, de um regime de proteção ao consumidor superendividado (Lei n. 14.181, de 1º de julho de 2021). Ademais, o regime previdenciário público (Regime Geral de Previdência Social e Regime Público de Previdência Social) passou por recente reforma de índole constitucional (Emenda

Constitucional n. 103, de 12 de novembro de 2019), que agravou, sob muitos aspectos, o problema da redução de renda com a saída do indivíduo do mercado de trabalho.

A **relevância jurídico-constitucional** é latente, pois a questão afeta direta e indiretamente princípios, valores e institutos de dignidade constitucional, muitos dos quais dotados de fundamentalidade. Cite-se, por exemplo, a proteção constitucional conferida ao idoso, ao consumidor, o regime constitucional da propriedade privada, notadamente no que diz respeito a sua função social, o direito à moradia, a autonomia privada, os princípios setoriais da ordem econômica, o direito de herança.

A **relevância social** é nítida, na medida em que o cerne da pesquisa é precisamente examinar o problema social destacado, de dificuldade financeira recorrente de determinado segmento social, marcado, em muitos aspectos, por vulnerabilidade. Também avulta o fenômeno da transição demográfica pela qual passa o país, com o encurtamento da base da pirâmide etária e o alargamento do seu topo, a evidenciar o envelhecimento populacional e sinalizar que o relatado problema venha a se agravar, caso não sejam implementadas novas soluções.

A **relevância econômica** dialoga, em boa medida, com os reflexos sociais. Como dito, o endividamento e o superendividamento do brasileiro vêm crescendo, com especial participação de idosos. O legislador federal, atento aos efeitos nocivos de tal fenômeno, editou recentemente a lei do superendividamento, adstrita às relações de consumo. Nesse sentido, a hipoteca reversa pode ser mais um instrumento de combate a esse problema, voltado especificamente a idosos.

A **relevância política** pode ser aferida a partir de projetos de lei apresentados no Congresso Nacional que visam incorporar ao ordenamento jurídico brasileiro o instituto da hipoteca reversa, a exemplo dos Projetos de Lei da Câmara dos Deputados n. 2.488/2011, 3.096/2019, 5.587/2019, 369/2022 e Projeto de Lei do Senado Federal n. 52/2018.

Esclareça-se que a eventual aprovação de projeto de lei que verse sobre hipoteca reversa, no transcorrer da pesquisa, não esvazia os objetivos delineados *supra*. Assim ocorreria se houvesse determinado objetivo pré-jurídico, *v.g.* (i) de propor estratégia de aprovação da matéria no Congresso Nacional; (ii) de demonstrar a inviabilidade de aprovação de determinado projeto de lei sobre o tema (caso viesse a ser o aprovado); (iii) de demonstrar que em dado lapso temporal a matéria não seria aprovada.

Todos os objetivos traçados são de natureza jurídica, logo de interesse *per se*, seja ou não incorporado o instituto ao ordenamento pátrio. Caso não seja aprovado (enquanto

não for aprovado), no limite, haverá utilidade da pesquisa ao buscar expor uma sistematização de instituto largamente adotado em países que são referência à comunidade jurídica brasileira.

E caso seja aprovado projeto de lei, reputa-se que a presente pesquisa (com a sistematização empreendida, a dissecação dos principais contornos, o diálogo com outros institutos do ordenamento pátrio) ainda poderá ser de alguma valia aos que se debruçarem sobre o novel instituto.

Na eventualidade de aprovação de projeto de lei no transcurso da pesquisa serão necessários ajustes e adaptações, a serem efetuados antes da submissão formal do texto aos membros da banca de defesa final, o que, como mencionado acima, não compromete o cerne e a utilidade da pesquisa empreendida<sup>1</sup>. Não obstante, em 31 de outubro de 2023, foi publicado no Diário Oficial da União a Lei n. 14.711/2023, denominada Lei das Garantias, que basicamente promove mudanças no regime da alienação fiduciária em garantia de imóvel e na hipoteca, sem tratar de garantia reversa. Como a banca de defesa de tese foi realizada precisamente na citada nada, a presente pesquisa não aborda as modificações trazidas pelo novel diploma legal.

A **originalidade da pesquisa**, a partir do levantamento até então efetuado, coloca-se pela escassez de aprofundados estudos jurídicos nacionais sobre o tema, como sói ocorrer no âmbito de tese de doutorado. Em especial, carece de pesquisa em que se pretenda análise mais completa sobre a adequação do instituto ao ordenamento

---

<sup>1</sup> O texto final da presente pesquisa de tese foi encerrado em 4 de outubro de 2023, às vinte e três horas, submetido eletronicamente, via “formulário de agendamento de defesa”, na mesma data, à secretaria do IDP, em atenção ao prazo regimental mínimo de encaminhamento do texto final aos membros da banca. Na citada data, o Projeto de Lei n. 4.188, de 2021, aprovado na Câmara dos Deputados na Sessão Plenária de 3 de outubro de 2023, havia sido encaminhado à Presidência da República, para sanção ou veto – portanto, ainda não se encontrava em vigor. Conforme ementa, o projeto “dispõe sobre o serviço de gestão especializada de garantias, o aprimoramento das regras de garantias, o procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, a possibilidade de oneração e de uso de direitos minerários como garantia, o resgate antecipado de Letra Financeira, a transferência de recursos no âmbito do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação (Fundeb), a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis, a alteração da alíquota do imposto de renda sobre rendimentos de investidores residentes ou domiciliados no exterior produzidos por determinados títulos e valores mobiliários, a alteração da composição do Conselho Nacional de Seguros Privados; altera as Leis nos 9.514, de 20 de novembro de 1997, 8.009, de 29 de março de 1990, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.476, de 28 de agosto de 2017, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 13.097, de 19 de janeiro de 2015, 12.249, de 11 de junho de 2010, 14.113, de 25 de dezembro de 2020, 11.312, de 27 de junho de 2006, e o Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969; e revoga dispositivos dos Decretos-Lei nos 70, de 21 de novembro de 1966, 73, de 21 de novembro de 1966, e 759, de 12 de agosto de 1969”. Malgrado não trate de hipoteca reversa, promove alterações no regime geral de garantias, reais ou não, de ordem processual e material. Como à data de encerramento do texto da tese não havia sido sancionado e publicado o citado projeto, havia mera expectativa de que viesse a ingressar no ordenamento jurídico brasileiro, razão pela qual não foi abordado.

constitucional brasileiro, possíveis conflitos com institutos já existentes (v.g. bem de família, direito real de habitação do cônjuge supérstite, taxatividade e tipicidade dos direitos reais, vedação à venda casada na relação consumerista, legalidade estrita no âmbito de Registros de Imóveis). Sem embargo, no Brasil há alguns estudos jurídicos em formato de artigos e monografias, que, pela extensão e profundidade que lhes são inerentes, examinam de maneira fragmentada o tema. Noticiam-se pesquisas em outras áreas (economia, administração, ciências atuariais, sociologia, urbanismo) em diversos formatos, de artigos a dissertações de mestrado. No estrangeiro, preponderam os estudos em formato de artigos, com as limitações acima delineadas.

Nesse sentido, o **marco teórico** consiste na tese de Doutorado em Direito *Hipoteca Inversa*, de María Jesús Orts Santos, de junho de 2012, perante a Universidade de Salamanca, Espanha. Trata-se de extensa e profunda pesquisa jurídica sobre o instituto, centrada na sua implementação na Espanha, contextualizada pela experiência estrangeira e pelo cenário social e econômico espanhol, a minudenciar as características, requisitos subjetivos, elementos objetivos, constituição, inscrição, regime fiscal, sistema de garantia, causas de vencimento e execução da hipoteca reversa. Sua influência é percebida, explícita ou implicitamente, em praticamente todos os tópicos desenvolvidos.

Outras obras contribuem ao desenlace de relevantes questões relacionadas ao tema, como se verificará ao longo da tese.

Aza assentar alguns **cortes epistemológicos gerais**, por assim dizer, sem prejuízo de cortes relacionados a determinadas parcelas do objeto da pesquisa, a serem oportunamente explicitados.

**Primeiro**, reserva-se a uma análise jurídico-dogmática do instituto. Não se cuidará de um exame filosófico, político, ideológico, sociológico ou mesmo moral do instituto, malgrado a reconhecida relevância dessas dimensões. Não se descarta o eventual registro de dados, análises e posições de pesquisadores, juristas ou não, ou mesmo de agentes públicos e canais de comunicação social, sobre aspectos não jurídicos do instituto. Esses elementos contribuem, em alguma medida, para uma visão tanto completa quanto possível do instituto. Mais importante, evidenciam diversas vozes que compõem ou possivelmente comporão o debate público brasileiro sobre o tema. O escopo, portanto, é de registro desses elementos, com o fito de oferecer uma visão suficientemente multidisciplinar do tema, desejável no âmbito de uma tese. Limitar-se-á a um registro expositivo do conteúdo não jurídico, sem adentrar no questionamento ou validação de

metodologias, premissas e conclusões obtidas. O objeto de pesquisa cinge-se à análise jurídico-dogmática do instituto, como dito.

**Segundo**, como salientado na síntese dos objetivos da pesquisa, propõe-se a examinar, entre outros, os instrumentos aptos a sua implementação no país, a exemplo da hipoteca e da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, comparando vantagens e desvantagens de cada qual (item iv). Para tal mister, valer-se-á do direito posto em relação a esses institutos. Não se desconhece o intenso debate público (*e.g.* nas searas acadêmica, legislativa, *ex vi* do Projeto de Lei da Câmara dos Deputados n. 4.188/2021, denominado Marco Legal das Garantias) em torno do atual regime jurídico desses institutos, tanto da respectiva legislação processual como da material. Diversos são os questionamentos e ponderações, dos quais se pode sintetizar, ilustrativamente, no atendimento satisfatório ou não do devido processo legal substantivo nas execuções judiciais e extrajudiciais dessas garantias reais. Em boa medida, esses questionamentos repercutem na esfera judicial e que, somados a outros fatores, resultaram em uma atual baixa adesão social a uma das garantias em detrimento da outra. Fruto desse quadro fático, pululam propostas de aperfeiçoamento dessas garantias.

Sem embargo, o corte epistemológico proposto cinge a perscrutar a viabilidade de a hipoteca reversa ingressar no ordenamento jurídico pátrio, pela via legislativa, e de se colmatar a uma das figuras supra referidas, com eventuais adaptações que se revelarem necessárias. Em outras palavras, nesta pesquisa descabem maiores digressões sobre as deficiências e limitações dos regimes jurídicos, material e processual, da hipoteca e da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel e, com maior razão, posicionamento crítico e propositivo sobre eles. Por extensão, semelhante corte se aplica ao regime jurídico geral dos direitos reais no ordenamento brasileiro.

Em suma, a pesquisa visa a aperfeiçoar o regime de garantias, tornando-o mais completo, por meio da incorporação da hipoteca reversa. Não pretende aperfeiçoar intrinsecamente o regime vigente.

O **terceiro corte** guarda certa semelhança com o anterior, de sorte que se permite justificação mais breve. Com efeito, a hipoteca reversa garante um empréstimo bancário a pessoa física, idosa, celebrado sob a égide de uma relação de consumo. Ora não se propõe o exame aprofundado, crítico e propositivo do regime geral de consumo bancário, notadamente de direitos básicos do consumidor bancário, práticas abusivas e cláusulas abusivas. Cinge-se ao exame de aspectos da relação de consumo especificamente relacionados à hipoteca reversa, seja a partir da experiência estrangeira, seja a partir do

confronto dos traços essenciais do instituto com a legislação consumerista vigente. Em outros termos, a princípio não se compromete a examinar determinada prática bancária dirigida ao consumidor idoso em geral, mas tão somente a prática bancária dirigida especificamente ao consumidor idoso no bojo de um empréstimo garantido por hipoteca reversa. Ilustrativamente, não se pretende cuidar dos meios empregados para a captação bancária em geral do consumidor idoso (v.g. publicidade em geral, deferências, cortesias pessoais). Havendo determinada forma de captação peculiar relacionada à hipoteca reversa, então a questão estará contida no objeto da pesquisa. Dessume-se, assim, a semelhança com o corte epistemológico anterior, pois aqui, novamente, não se busca aperfeiçoar intrinsecamente o regime vigente, mas aperfeiçoá-lo mediante acréscimo de novo produto financeiro, tornando-o mais completo e, desejosamente, mais apto a atender a função social da atividade bancária.

Esses cortes denotam que o foco do objeto de pesquisa é a hipoteca reversa e sua adequação jurídica ao ordenamento brasileiro, e não a investigação sobre a qualidade dos regimes que, em tese, viriam a incorporar ou mais intensamente reagir ao instituto.

**Quarto e último corte**, a pesquisa restringe-se à hipoteca reversa contratada especificamente por pessoa idosa. Da experiência estrangeira exsurge que alguns países permitem que o instituto seja contratado também por pessoas não idosas, segundo critérios não etários, a exemplo das pessoas com dependência, na Espanha (categoria que guarda alguma semelhança com pessoas com deficiência). A razão do corte proposto reside sobretudo na necessidade de exame aprofundado do respectivo regime jurídico do sujeito passivo, *i.e.* do idoso. Caso se cogitasse de examinar a hipoteca reversa à pessoa com necessidades especiais, seria imprescindível examinar o respectivo regime jurídico. Isso alargaria a extensão do objeto e, por consequência, reduziria a sua profundidade, dadas as limitações inerentes a uma tese de doutorado. Para além da diversidade de regimes jurídicos, os aspectos sociais, econômicos, culturais e demográficos subjacentes a cada grupo são diversos. Diante dessas limitações, a escolha do objeto recair sobre idosos em detrimento de outro grupo reside que, segundo a experiência estrangeira, a hipoteca reversa foi originalmente concebida para amenizar a realidade econômica e financeira especificamente dos idosos, sendo esse o grupo contemplado em todos os países examinados. Logo, tendo em vista o debate ainda incipiente do tema na comunidade jurídica nacional, convém partir do grupo mais consagrado, por assim dizer, na legislação estrangeira. De todo modo, registra-se o anseio por pesquisar a hipoteca reversa dirigida a outros grupos, em oportunidades futuras.

Acerca da **metodologia**, o método preponderante será o **dedutivo**, sob o viés dogmático, mediante consulta da doutrina, jurisprudência e legislação disponíveis, dado o caráter teórico-argumentativo. Serão utilizados dados empíricos disponíveis, em fontes diretas e indiretas. Na eventualidade de se lançar mão, pontualmente, do método indutivo, haverá expressa menção nesse sentido. A aderência ao presente programa de doutorado é verificada nas linhas de pesquisa 3 e 4.

No **plano pessoal**, o contato inicial com o instituto da hipoteca reversa adveio da atividade de assessoramento legislativo no Senado Federal, em 2018. A preocupação com as projeções demográficas para o país e com os desafios delas decorrentes aguçou-se por volta da aprovação da denominada “Nova Previdência” (Emenda Constitucional n. 103, de 12 de novembro de 2019). Especificamente em termos de impactos no erário, essa é uma atenção recorrente desde que iniciou o exercício profissional na advocacia pública federal, em julho de 2010. A atenção a tutelas e políticas públicas voltadas a idosos pode ser tributada a experiências vivenciadas, em diversos graus de proximidade, pelo autor da pesquisa.

#### **A pesquisa está dividida nos seguintes capítulos.**

O primeiro oferece alguns diálogos teóricos, anteriores e externos, que acomodam o cerne da hipoteca reversa, e aponta princípios jurídicos que embasam o instituto. O segundo traz um panorama da realidade econômica e social do idoso brasileiro neste primeiro quartel do século XXI. O terceiro apresenta as principais experiências internacionais da hipoteca reversa, com seus traços comuns e peculiaridades país a país, e aborda algumas vantagens comparativas diante de produtos congêneres disponíveis no mercado de crédito brasileiro. No quarto capítulo são abordados os principais riscos envolvidos e respectivos mitigadores. O capítulo quinto coteja os elementos essenciais da hipoteca reversa com o ordenamento brasileiro vigente, notadamente no plano constitucional e legal. O derradeiro capítulo aponta o panorama legislativo sobre o tema e uma proposta normativa, para fins acadêmicos apenas.

Nas considerações finais, retomam-se as conclusões parciais obtidas ao longo da pesquisa, seguida de propostas de encaminhamento<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> No que tange às normas técnicas, perceberam-se algumas divergências entre o Manual TCC do IDP, o *template* de tese do IDP e normas ABNT correspondentes. Também foram verificadas imprecisões e contradições internas no Manual TCC do IDP. Procurou-se seguir o Manual TCC do IDP, por ser a referência mais específica.

## 1 DIÁLOGOS TEÓRICOS E PRINCÍPIOS JURÍDICOS APLICÁVEIS

Convém analisar algumas teorias, anteriores e externas, cujo objeto consiste em determinadas problemáticas, no geral mais amplas, que dialogam com a hipoteca reversa.

### 1.1 Teoria do *aging in place*

A teoria do *aging in place* (envelhecimento no próprio lar, em tradução livre), preconiza a capacidade e as vantagens de os idosos continuarem vivendo em seus próprios imóveis residenciais e respectivas comunidades, à medida em que envelhecem. De outro lado, critica a mudança do idoso para instituições de cuidados de longa duração, como casas de repouso ou asilos, ou para imóveis em novos locais, nos quais não tenham vínculos com a respectiva comunidade. Essa teoria se baseia na ideia de que, para muitos idosos, a manutenção da autonomia e da qualidade de vida é meais bem alcançada ao permanecerem em seus ambientes familiares e sociais. Reconhece que cada indivíduo é único, logo as necessidades de envelhecimento podem variar significativamente. Envolve avaliar e adaptar continuamente as condições de vida e os serviços de apoio de acordo com as necessidades específicas de cada idoso. O escopo final é proporcionar um ambiente que promova a dignidade, a autonomia e a qualidade de vida dos idosos à medida em que envelhecem<sup>3</sup>.

Em termos mais concretos, em pesquisa empírica sobre o tema, concluiu-se que:

Older people want choices about where and how they age in place. “Aging in place” was seen as an advantage in terms of a sense of attachment or connection and feelings of security and familiarity in relation to both homes and communities. Aging in place related to a sense of identity both through independence and autonomy and through caring relationships and roles in the places people live<sup>4</sup>.

Entre os principais vetores, destacam-se os seguintes: (i) a promoção da autonomia e qualidade de vida: o principal objetivo do envelhecimento no próprio lar é permitir que os idosos mantenham sua independência, autonomia e qualidade de vida. Isso inclui a capacidade de realizar atividades diárias, como cuidar de si mesmos, preparar refeições e manter relações sociais; (ii) acessibilidade e segurança da habitação, com a

---

<sup>3</sup> BUFFEL, Tine; LEWIS, Camilla. *Aging in place and the places of aging: a longitudinal study*. **Journal of Aging Studies**, v. 54, 2020, p. 1/8. <https://doi.org/10.1016/j.jaging.2020.100870> Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0890406520300402> Acesso em: 5 set. 2023.

<sup>4</sup> ALLEN, Ruth E. S; GUBERMAN, Nancy; LEIBING, Annette; REEVE, Jeanne; WILES, Janine L. *The Meaning of “Aging in Place” to Older People*. **The Gerontologist**, v. 52, n. 3, 2011, p. 357/366. DOI:10.1093/geront/gnr098. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/284814677\\_The\\_meaning\\_of\\_ageing\\_in\\_place\\_to\\_older\\_people](https://www.researchgate.net/publication/284814677_The_meaning_of_ageing_in_place_to_older_people) Acesso em: 5 set. 2023.

adaptação de suas residências conforme as necessidades (v.g. instalação de rampas, corrimãos, pisos antiderrapantes, banheiros acessíveis e outros recursos que tornem a habitação segura e adequada); (iii) apoio comunitário e social: manutenção de relações sociais já estabelecidas, como o de familiares, amigos e vizinhos, e também de índole profissional, como profissionais de saúde com os quais o idoso já conhece e confia<sup>5</sup>; (iv) planejamento financeiro: envolve garantir que idosos tenham recursos adequados para cobrir suas despesas, incluindo cuidados de saúde e adaptações do imóvel<sup>6</sup>.

A partir dessas balizas, emerge que a hipoteca reversa é um instrumento financeiro que pode ser usado para apoiar o envelhecimento no próprio lar (*aging in place*), ao viabilizar que idosos acessem o valor acumulado em seus imóveis enquanto continuam a residir neles. Nesse sentido, mostra-se útil àqueles que desejam envelhecer em seus imóveis, mas precisam de recursos financeiros adicionais para atender a suas despesas pessoais. A renda suplementar decorrente da hipoteca reversa pode ser usada para cobrir despesas diárias, cuidados médicos, assistência de cuidadores, reformas para incremento da acessibilidade do imóvel, despesas do imóvel, dívidas em geral e demais necessidades financeiras. Ademais, viabiliza, em certa medida, a preservação do patrimônio, pois franqueia o acesso a recursos financeiros sem precisar vender o imóvel.

## 1.2 Teoria do ciclo da vida

A teoria do ciclo da vida foi desenvolvida originariamente por Franco Modigliani. Trata-se de um modelo econômico que descreve como as pessoas planejam e gerenciam suas finanças ao longo das diferentes fases da vida. O cerne da teoria é o de que a “queda da renda entre os idosos induz à acumulação prévia de ativos financeiros por parte dos indivíduos, a fim de manter um padrão estável de consumo ao longo do ciclo da vida”<sup>7</sup>.

Concentra em compreender como as pessoas fazem escolhas financeiras em relação a economizar, investir, gastar e se aposentar com base em suas idades e expectativas de vida. Identifica que as pessoas passam por várias fases da vida, como

<sup>5</sup> JOPP, Daniela; OSWALD, Frank; ROTT, Christoph; WALH, Hans-Werner. *Is Aging in Place a Resource for or Risk to Life Satisfaction?* **The Gerontologist**, v. 51, n. 2, 2010, p. 238/250. DOI:10.1093/geront/gnp096. Disponível em: <https://academic.oup.com/gerontologist/article/51/2/238/593792?login=false> Acesso em: 5 set. 2023.

<sup>6</sup> IECOVICH, Esther. *Aging in place: from theory to practice.* **Anthropological Notebooks**, v. 20, n. 1, 2014, p. 21/33. ISSN 1408-032X. Disponível em: <http://ojs.westeuropa.cloudapp.azure.com/Notebooks/article/view/200> Acesso em: 5 set. 2023.

<sup>7</sup> NERI, Marcelo; CARVALHO, Kátia; CORSI, Alessandra. *Motivações financeiras para as pessoas da terceira idade. Os novos idosos brasileiros, muito além dos 60?*, v. 60, 2004, p. 481/519. Disponível em: [https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/Arq\\_24\\_Cap\\_15.pdf](https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/Arq_24_Cap_15.pdf) Acesso em: 6 set. 2023.

educação, início de carreira, casamento e criação de filhos, auge da carreira e aposentadoria. Cada uma dessas fases tem necessidades financeiras diferentes. A teoria sugere que as pessoas tendem a economizar e investir de forma mais agressiva quando são jovens e têm menor renda disponível. À medida que envelhecem e suas rendas aumentam, elas tendem a economizar menos e gastar mais<sup>8</sup>.

No que toca ao risco financeiro, constata que os jovens tendem a estar dispostos a assumir mais riscos, como investir em ações, para buscar retornos mais altos, enquanto os idosos podem preferir investimentos mais seguros, como títulos, para preservar seu patrimônio. A alocação de ativos, ou seja, como as pessoas investem seu dinheiro, muda ao longo do tempo. Quanto à aposentadoria, a teoria considera a preparação para a aposentadoria como um componente crítico. Sugere que as pessoas economizem e invistam durante suas carreiras para garantir que tenham fundos suficientes para manter seu padrão de vida quando se aposentarem. Sobre decisões de consumo, à medida que as pessoas progredem em suas carreiras e têm famílias, tendem a tomar decisões de consumo (como comprar uma casa, educar seus filhos e acumular ativos), de acordo com suas metas financeiras de longo prazo. Também considera o uso de empréstimos para atender a necessidades financeiras específicas em diferentes estágios da vida, como empréstimos para educação ou hipotecas para comprar uma casa. Um dos pontos centrais é a preocupação de garantir que as pessoas tenham renda suficiente na aposentadoria, o que pode envolver a acumulação de ativos financeiros, como planos de previdência privada e poupança para a aposentadoria. A teoria enfatiza que as pessoas precisam considerar o risco de longo prazo, como a inflação, ao tomar decisões financeiras ao longo de suas vidas<sup>9</sup>.

Em síntese, a teoria constata que as necessidades e preferências financeiras das pessoas mudam ao longo de suas vidas e que é importante fazer escolhas financeiras informadas com base nas diferentes fases da vida e nas metas de longo prazo. Essa teoria ajuda a orientar as decisões financeiras pessoais e a planejar para o futuro financeiro.

A hipoteca reversa e a teoria do ciclo da vida estão relacionadas no contexto das finanças pessoais e da aposentadoria, pois ambas se referem à gestão de ativos e recursos

---

<sup>8</sup> NERI, Marcelo. *O capital no ciclo de vida*. **Revista Conjuntura Econômica**, v. 58, n. 9, 2004. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/rce/article/view/28578> Acesso em: 5 set. 2023.

<sup>9</sup> NERI, Marcelo; CARVALHO, Kátia; MABEL, Nascimento. *Ciclo da vida e motivações financeiras* (com especial atenção aos idosos brasileiros). Texto para Discussão n. 691. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Rio de Janeiro, dez. 1999. ISSN 1415-4765 Disponível em: [https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2853/1/td\\_0691.pdf](https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2853/1/td_0691.pdf) Acesso em: 5 set. 2023.

financeiros ao longo das diferentes fases da vida. Nessa linha, a hipoteca reversa é frequentemente considerada como uma opção durante a fase de aposentadoria no ciclo de vida financeiro. Nessa fase, os indivíduos estão em transição de acumular ativos para usar esses ativos para financiar despesas na aposentadoria. A hipoteca reversa pode ser usada como uma ferramenta para acessar o valor do patrimônio imobiliário e transformá-lo em renda ou recursos adicionais. Para muitos idosos, a renda da aposentadoria pode ser insuficiente frente às suas despesas. A hipoteca reversa pode fornecer uma fonte adicional de renda, que é particularmente relevante quando os indivíduos estão na fase de aposentadoria e têm menos renda proveniente do trabalho. O planejamento de aposentadoria é uma parte crucial do ciclo de vida financeiro, e envolve a consideração de como os indivíduos financiarão sua aposentadoria e manterão seu padrão de vida. Nesse contexto, a hipoteca reversa pode ser incluída em um plano de aposentadoria abrangente como uma fonte de financiamento. No que toca à gestão de ativos na aposentadoria, à medida que as pessoas envelhecem, a gestão de ativos se torna fundamental. A hipoteca reversa pode afetar a dinâmica de gestão de ativos, uma vez que a casa é um ativo significativo e pode ser afetada pela hipoteca reversa. Por fim, a teoria do ciclo de vida financeiro também envolve planejamento para custos de saúde e cuidados de longo prazo na aposentadoria. A hipoteca reversa pode ser usada para financiar esses custos, como despesas médicas ou de cuidados de saúde em casa.

Pelo exposto, resulta que a hipoteca reversa pode ser uma ferramenta relevante no contexto da teoria do ciclo de vida financeiro, ajudando os indivíduos a gerenciar seus ativos e recursos financeiros durante a fase de aposentadoria.

### **1.3 Teoria do planejamento sucessório**

Trata-se de uma abordagem estratégica que visa a facilitar a transferência eficaz de patrimônio, bens e ativos de uma geração para a próxima, minimizando o impacto fiscal, legal e emocional. Há quem vislumbre já existir um “pressuposto teórico de que a sucessão legítima não atende mais a vontade geral do homem médio, razão pela qual necessita de intervenção direta do interessado”<sup>10</sup>.

Observa o citado autor que o planejamento consiste não apenas na celebração de negócios jurídicos cuja eficácia se inicia somente com o óbito, mas igual e legitimamente

---

<sup>10</sup> BANNURA, Jamil Andraus Hanna. *O Uso do testamento como ferramenta de Planejamento Sucessório*. Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFam), 2017, p. 1/10. Disponível em: [https://ibdfam.org.br/\\_img/congressos/anais/185.pdf](https://ibdfam.org.br/_img/congressos/anais/185.pdf) Acesso em: 6 set. 2023.

a decisão de “gastar todo o patrimônio em vida, projetando minha expectativa e fazendo uso do dinheiro para realizar meus sonhos, meus desejos materiais e viver de forma mais confortável o tempo que resta”<sup>11</sup>.

O planejamento sucessório é uma parte crítica do planejamento financeiro e patrimonial, e envolve a consideração de como os bens e ativos serão distribuídos entre herdeiros, beneficiários ou mesmo organizações de caridade após a morte do proprietário. Consiste em “instrumento preventivo e supostamente eficiente para evitar conflitos entre herdeiros, bem como para almejar uma distribuição da herança conforme a vontade do morto, prestigiando a sua autonomia privada”<sup>12</sup>.

Um componente crítico é a elisão fiscal, sobretudo no que concerne a imposto sobre herança e imposto de renda, sendo desenvolvido um planejamento que considere a redução da carga tributária associada à transmissão *mortis causa*. Frequentemente envolve a elaboração de testamento ou outros documentos legais para estabelecer as disposições exatas para a transferência de ativos após a morte. A esse respeito, afirma-se que o “procedimento da sucessão legítima e testamentária adotado pelo Código Civil brasileiro de 2002 para a repartição da herança não é eficaz, em especial quando envolve participação societária e grande volume patrimonial e econômico”<sup>13</sup>.

Pilar relevante é o de educação financeira direcionada aos herdeiros e beneficiários, sobre as implicações financeiras da herança e sobre como gerenciar adequadamente os ativos recebidos. Aspecto recorrente é que os atos praticados no planejamento sucessório, de cunho não só jurídico, como, conforme o caso, também tributário, empresarial, contábil e de administração de empresa, devem seguir a moral e a boa-fé, além de demandarem “atualizações e revisões periódicas, visando anular o ônus financeiro pelo mau planejamento, assim como, preservar o patrimônio e o núcleo familiar”<sup>14</sup>.

---

<sup>11</sup> BANNURA, Jamil Andraus Hanna. *O Uso do testamento como ferramenta de Planejamento Sucessório*. Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFam), 2017, p. 10. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/img/congressos/anais/185.pdf> Acesso em: 6 set. 2023.

<sup>12</sup> HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; TARTUCE, Flávio. *Planejamento sucessório: conceito, mecanismos e limitações*. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 21, n. 3, p. 87-87 (p. 349), 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/466/309> Acesso em: 6 set. 2023.

<sup>13</sup> POZZETTI, Valmir César; LIMA, Helton Carlos Praia de. *PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO: UMA ABORDAGEM TRIBUTÁRIA E EMPRESARIAL*. *Revista Jurídica*, v. 4, n. 53, p. 324-352, 2018. Disponível em: <http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/RevJur/article/view/3061/371371595> Acesso em: 6 set. 2023.

<sup>14</sup> POZZETTI, Valmir César; LIMA, Helton Carlos Praia de. *PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO: UMA ABORDAGEM TRIBUTÁRIA E EMPRESARIAL*. *Revista Jurídica*, v. 4, n. 53, p. 349/350, 2018. Disponível em: <http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/RevJur/article/view/3061/371371595> Acesso em: 6 set. 2023.

Afirma-se ser “factível reduzir desacertos pessoais e afastar desinteligências e dissensões sucessórias, não só para minimizar conflitos familiares (...) como buscar evitar uma descontrolada subversão emocional”<sup>15</sup>.

O planejamento sucessório, sendo parte crucial do gerenciamento de patrimônio e ativos, ajuda a proteger os interesses dos proprietários e garante que a transição de bens seja realizada de acordo com suas intenções. Uma abordagem bem pensada e planejada pode minimizar conflitos familiares, reduzir custos fiscais e garantir que o patrimônio seja preservado e transmitido de maneira eficaz às gerações futuras.

Nessa perspectiva, a hipoteca reversa pode ser utilizada como um instrumento de planejamento sucessório em situações específicas, notadamente em cenários nos quais o imóvel residencial é um ativo significativo.

Idosos titulares de imóvel residencial de alto valor podem usar a hipoteca reversa para acessar recursos financeiros adicionais durante a vida, sem ter que vender a propriedade. Quando esse imóvel é um dos principais ativos e há muitos herdeiros, a hipoteca reversa pode ser usada para liberar parte do valor da casa para um ou mais herdeiros enquanto o proprietário ainda está vivo. Isso pode ajudar a evitar disputas entre herdeiros e até mesmo permitir uma distribuição equitativa de ativos. Também viabiliza uma transferência controlada de recursos: o idoso pode usar a hipoteca reversa para transferir uma parte do valor do imóvel a um herdeiro ou beneficiário específico de forma controlada, planejada, por meio de transferências periódicas, por exemplo. Diante da característica de manutenção do ativo imobiliário em vida, a depender das circunstâncias, a opção por esse produto financeiro (em detrimento de outra solução à questão da renda do idoso) poderá viabilizar a manutenção do imóvel no acervo hereditário, após regular pagamento da dívida consolidada.

Outro cenário factível e que se enquadra no planejamento sucessório é o da hipótese em que o idoso não tem herdeiros, ou, embora tenha herdeiros, não deseja transferir seu imóvel residencial.

#### **1.4 Princípio da dignidade da pessoa humana e principais desdobramentos**

Do **plano precipuamente jurídico** despontam alguns **referenciais fundamentais**, que se interligam diante da hipoteca reversa: o princípio da dignidade da pessoa humana e o princípio da função social da propriedade, sem embargo de outros que

---

<sup>15</sup> MADALENO, Rolf. *Planejamento sucessório*. **Revista IBDFAM: Famílias e Sucessões**, p. 11-33, 2014. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/assets/upload/anais/299.pdf> Acesso em: 5 set. 2023.

derivam dos primeiros, a exemplo do direito à moradia, a tutela constitucional do idoso e do consumidor.

Conceituação abrangente de **dignidade da pessoa humana** enuncia ser:

a qualidade intrínseca e distintiva reconhecida em cada ser humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade, implicando, neste sentido, um complexo de direitos e deveres fundamentais que asseguram a pessoa contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano, como venham a lhe garantir condições existenciais mínimas, para uma vida saudável, além de propiciar e promover sua participação ativa e corresponsável nos destinos da própria existência e a vida em comunhão com os demais seres humanos<sup>16</sup>.

Ana Paula de Barcellos refere que um dos poucos consensos teóricos do mundo contemporâneo diz respeito ao valor essencial do ser humano, residindo a sua dignidade na compreensão, atribuída a Immanuel Kant, de que o valor do homem é um fim em si mesmo, a configurar um axioma da civilização ocidental e talvez a única ideologia remanescente<sup>17</sup>. Seu conteúdo jurídico se relaciona com os direitos fundamentais ou humanos, isto é, de que “terá respeitada a sua dignidade o indivíduo cujos direitos fundamentais forem observados e realizados, ainda que a dignidade não se esgote neles”<sup>18</sup>.

Trata-se de fundamento da República Federativa do Brasil, conforme art. 1º, III, CF/1988 (reiterado em outras passagens do texto constitucional, a exemplo do constante do *caput* do art. 170, cuja finalidade da ordem econômica é assegurar a todos existência digna). Permite aduzir que a razão de ser do Estado brasileiro está centrada na pessoa humana, e não em outro referencial, como a propriedade, classes sociais, corrente política, ideologia, nação, coletividade, nem o próprio Estado (como ocorre em regimes totalitários). Gilmar Ferreira Mendes atribui natureza jurídica singular a esse princípio, porquanto o considera “de valor pré-constituente e de hierarquia supraconstitucional”<sup>19</sup>. Na interação com as demais normas constitucionais, vislumbra que a dignidade humana,

porque sobreposta a todos os bens, valores ou princípios constitucionais, em nenhuma hipótese é suscetível de confrontar-se com eles, mas tão-somente consigo mesma, naqueles casos-limite em que dois ou mais indivíduos –

<sup>16</sup> SARLET, Ingo Wolfgang. Comentário ao art. 1º, III. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; \_\_\_\_\_.; STRECK, Lênio L. (Coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina. 2013, p. 126.

<sup>17</sup> BARCELLOS, Ana Paula de. *A eficácia jurídica dos princípios constitucionais: o princípio da dignidade da pessoa humana*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 104/103.

<sup>18</sup> BARCELLOS, Ana Paula de. *A eficácia jurídica dos princípios constitucionais: o princípio da dignidade da pessoa humana*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 110/111.

<sup>19</sup> MENDES, Gilmar F.; COELHO, Inocêncio M.; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo: Saraiva, 2. ed. ver. e atual, 2008, p. 150.

ontologicamente dotados de igual dignidade – entrem em conflitos capazes de causar lesões mútuas a esse valor supremo<sup>20</sup>.

Da dignidade da pessoa humana defluem direitos fundamentais: de não receber tratamento degradante de sua condição humana (dimensão defensiva); de ter uma vida saudável (dimensão prestacional), vale dizer, de ter a colaboração de todos para poder usufruir de um completo bem-estar físico, mental e social; de participar da construção de seu destino e do destino das demais pessoas (autonomia e cidadania)<sup>21</sup>.

Ao que ora interessa, saliente-se que a dignidade da pessoa humana é concomitantemente fundamento da República Federativa do Brasil, como também um dos fins explícitos da ordem econômica (art. 170, *caput*).

Significa, como intuitivo, que a ordem econômica precisa ser desenvolvida tendo em vista a existência digna de todos, a consubstanciar um princípio constitucional impositivo (Canotilho), diretriz (Dworkin), ou norma-objetivo<sup>22</sup>, na dicção de Eros Roberto Grau, que conclui que a dignidade humana “só restará plenamente assegurada se e enquanto viabilizado o acesso de todos não apenas às chamadas liberdades formais, mas, sobretudo, às liberdades reais”<sup>23</sup>.

A partir dos contornos conferidos pela literatura especializada, é possível apontar algumas dimensões nucleares do princípio da **dignidade da pessoa humana** especialmente relacionados com a hipoteca reversa: dignidade-liberdade, no âmbito patrimonial referida como autonomia individual, e a dignidade-proteção à pessoa humana.

De maneira geral, a **autonomia individual**, em um sentido amplo, existencial, pressupõe alguma dose de autonomia financeira. Esta é um dos meios de obtenção daquela.

A hipoteca reversa, ao viabilizar um incremento perene e vitalício de receita ao idoso, sem contraprestação em vida, fortalece sua autonomia financeira. Sendo

---

<sup>20</sup> MENDES, Gilmar F.; COELHO, Inocêncio M.; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo: Saraiva, 2. ed. ver. e atual, 2008, p. 152.

<sup>21</sup> CAMBI, Eduardo; PADILHA, Elisângela. *Reflexões sobre as dimensões da dignidade da pessoa humana*. **Revista da Faculdade de Direito-RFD-UERJ**, Rio de Janeiro, n. 30, dez. 2016, p. 338/352. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rfduerj/article/view/22151/19272> Acesso em: 13 set. 2023.

<sup>22</sup> GRAU, Eros Roberto. *Comentário ao art. 170, caput*. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo Wolfgang.; STRECK, Lênio L. (Coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013, p. 1.793.

<sup>23</sup> GRAU, Eros Roberto. *Comentário ao art. 170, caput*. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo Wolfgang.; STRECK, Lênio L. (Coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013, p. 1.794.

basicamente uma autonomia-meio, através dela, o idoso, em tese, terá melhores condições de, em diversos setores de sua vida, agir de maneira mais independente, menos suscetível a ingerências de terceiros, como familiares, por exemplo. Essa afirmação também se verifica em um raciocínio *a contrario sensu*, no sentido de que um idoso em penúria financeira tende a depender mais de parentes que, por serem provedores, podem vir a opinar ou mesmo controlar alguns tipos de despesas, o que, reflexamente, impacta nas decisões, triviais ou graves, que o idoso toma sobre sua vida.

Ainda que se retire a figura do parente provedor, estando o idoso em estado de dificuldade econômica, sua autonomia individual permanece comprometida. Caso não busque crédito, *v.g.* junto ao Sistema Financeiro Nacional, lhe restará resignar-se com sua circunstância econômica, notadamente diante da baixa dinamicidade de sua renda passiva. Caso busque crédito mediante os produtos financeiros tradicionais, haverá um alívio momentâneo, ressurgindo em pouco tempo o quadro de dificuldade anterior, quando não mais agravado pelo empréstimo contraído.

Como um primeiro critério, portanto, a autonomia tem maior chance de ser efetivamente incrementada quando a dificuldade econômica do idoso é atenuada sem recorrer a terceiros, como parentes. Porque junto com o auxílio financeiro informal podem vir pressões, explícitas ou escamoteadas, sobre como e quando utilizar esses recursos e, *a fortiori*, como viver a sua vida. Em outras palavras, há mais autonomia quando a solução advém do próprio idoso, ou mais precisamente, do seu patrimônio.

O segundo critério, em adição ao primeiro, é que se a solução financeira for apenas efêmera, de curto prazo, podendo inclusive agravar a situação econômica do idoso em decorrência direta do produto, então não há efetiva contribuição ao incremento de sua autonomia individual, que pressupõe certa estabilidade, perenidade.

A partir dos elementos essenciais da hipoteca reversa denota-se que atende, em tese, a ambos os critérios fomentadores da autonomia individual.

Comparativamente ao regime jurídico e a prática verificadas em outros produtos financeiros, a hipoteca reversa observa a dignidade-autonomia ao viabilizar a decisão informada, esclarecida, do idoso, a respeito da contratação do produto, e aos termos em que oferecido. Entre os principais mecanismos que a asseguram está a exigência de assessoramento profissional prévio, o que será abordado em profundidade adiante.

Também é possível extrair relações entre a dignidade na dimensão de **proteção à pessoa humana**, tomada no sentido de proteção material, e a hipoteca reversa.

Primeira, e bastante ligado à dimensão anterior, razão pela qual apenas se menciona, aquele com mais autonomia financeira tem mais condições de se proteger materialmente (*a contrario sensu*, aquele com menos autonomia financeira tem menos condições de se proteger materialmente). Mas não necessariamente essa afirmação, válida sob o ponto de vista lógico, irá se confirmar na realidade. Afinal, não se descarta que venha a realizar mau uso dos recursos financeiros, sem incrementar sua proteção material.

Segunda relação, um aspecto nuclear da proteção material da pessoa humana é de ordem residencial, precisamente a moradia. Aqui a hipoteca reversa sobreleva aos demais produtos financeiros. Como visto, em linhas gerais ela demanda que o idoso mutuário seja proprietário do imóvel dado em garantia. Pelas suas características de vitaliciedade de duração e inexigibilidade em vida da dívida, viabiliza que o idoso resida no imóvel sem risco de perdê-lo em decorrência de eventual inadimplemento da dívida.

Já nos demais produtos financeiros, a exigibilidade da dívida é em vida. Em caso de inadimplemento, o mutuante promove a execução forçada, cujo objeto de expropriação pode recair, direta ou indiretamente, sobre o imóvel residencial (eventualmente protegido por alguma regra de impenhorabilidade, como a do bem de família legal – Lei n. 8.009/1990). Ilustrativamente, a expropriação recai diretamente sobre o imóvel residencial, em execução forçada decorrente de inadimplemento em empréstimo garantido por hipoteca ou alienação fiduciária tradicional.

O **princípio da função social da propriedade** encontra previsão expressa em diversas passagens do corrente texto constitucional, como arts. 5º, XXIII (incluído no catálogo de direitos fundamentais); 170, III (princípio setorial da ordem econômica); 156, §1º (na redação original, antes da Emenda Constitucional n. 29/2000); 173, §1º, I (função social das empresas estatais); 182, § 2º (função social da propriedade urbana); 184 (desapropriação-sanção do imóvel rural); 185, § único (tratamento legislativo favorável a imóvel rural que atenda à função social); 186 (critérios de atendimento da função social do imóvel rural). Registre-se que a expressão em tela foi prevista originariamente na Constituição brasileira de 1967, mantida na Emenda Constitucional n. 1/69.

O princípio telado é compreendido por Leonardo Vizeu Figueiredo como o “condicionamento racional do uso da propriedade privada (...) garantindo que a fruição desta atinja fins sociais mais amplos de interesse da coletividade, tais como o bem estar social e a justiça distributiva”<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> FIGUEIREDO, Leonardo Vizeu. *Lições de direito econômico*. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 41/42.

Superada uma visão minoritária capitaneada por León Duguit, de que a propriedade é uma função, prevalece a concepção de que é um direito subjetivo (e fundamental – art. 5º, XXII), não absoluto, na medida em que “é funcionalizado por outros interesses e não apenas aqueles do seu titular (...). a tutela da situação proprietária passa pelo respeito da situação não proprietária”<sup>25</sup>.

Enquanto princípio da ordem econômica, essa propriedade submetida a uma função social “é um dos instrumentos para a realização do horizonte constitucional, de criação de uma sociedade mais justa e solidária, com redução das desigualdades sociais e absoluto respeito à dignidade da pessoa humana”<sup>26</sup>.

Eros Roberto Grau defende que a propriedade e a respectiva função social previstas no art. 170 cingem-se a bens de produção e ao poder de controle da empresa - do qual derivaria a função social da empresa. Aos demais bens privados, recairia os comandos contidos no art. 5º, XXII, XXIII. A respeito deles, explica que:

À *propriedade dotada de função individual* respeita o art. 5º, XXII do texto constitucional; de outra parte, a ‘propriedade que atenderá a sua função social’, a que faz alusão o inciso seguinte – XXIII - só pode ser aquela que exceda o padrão qualificador da propriedade como dotada de *função individual*. À *propriedade-função social*, que diretamente importa à ordem econômica – propriedade dos bens de produção – respeita o princípio inscrito no art. 170, III<sup>27</sup>.

Sem embargo, há quem vislumbre que o art. 170 abarca também bens de consumo, a indicar que há uma função social inerente “uma vez que são imprescindíveis à própria existência digna das pessoas (...) que consiste na sua aplicação imediata e direta na satisfação das necessidades humanas primárias”<sup>28</sup>.

De posse desses elementos, extraem-se fundamentos à hipoteca reversa com base no princípio da função social da propriedade.

Diante de suas peculiaridades, não encontradas em produtos financeiros congêneres, atribui uma destinação econômica que, se não inteiramente nova (função de garantia real a contrato de mútuo bancário), é substancialmente diferente em diversos

<sup>25</sup> FACCHINI NETO, Eugênio. *Comentário ao art. 5º, XXIII*. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo Wolfgang.; STRECK, Lênio L. (Coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina. 2013, p. 316.

<sup>26</sup> FACCHINI NETO, Eugênio. *Comentário ao art. 170, III*. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo Wolfgang.; STRECK, Lênio L. (Coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina. 2013, p. 1800.

<sup>27</sup> GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988* (interpretação e crítica). São Paulo: Malheiros, 13 ed. rev. e atual., 2008, p. 247.

<sup>28</sup> FACCHINI NETO, Eugênio. *Comentário ao art. 170, III*. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo Wolfgang.; STRECK, Lênio L. (Coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina. 2013, p. 1801.

aspectos, como visto, a se reconhecer a possibilidade de surgimento de um novo ramo dentro do mercado de crédito brasileiro. O novo ramo irá competir com os demais congêneres, o que é salutar no âmbito da concorrência e, reflexamente, da ordem econômica. Também permitirá promover a diversificação da oferta de produtos aos consumidores, efeitos que apontam benefícios, indiretos e diretos, respectivamente, de cunho social.

Ademais, ao viabilizar a extração de recursos ao idoso mediante oferecimento do imóvel em garantia, otimiza alguns atributos da propriedade, seja o de disposição, na modalidade oneração, seja o de fruição ou gozo, compreendido como a capacidade de extrair benefícios econômicos do bem. Essa otimização não deve ser vista sob uma lente apenas individual. Como se trata de um negócio jurídico a ser inserido no consumo de massa (mesmo restrito a idosos), tem como corolário a otimização da própria função social especificamente desse tipo de propriedade, qual seja, imóvel residencial quitado, ocupado pelo próprio titular. Nesse sentido, ao se comparar com a realidade atual, em que não há hipoteca reversa, raramente esse tipo de imóvel viabiliza recursos ao titular residente.

Idosos que até então eram receosos em oferecer o imóvel residencial em garantia, em função do risco de que, em caso de inadimplência, viessem a ser expropriados, pondo em risco a própria moradia, poderão ter comportamento diverso com a hipoteca reversa, diante da ausência desse risco. Significa que a oferta de crédito na economia pode aumentar com a implantação do instituto. Esse efeito beneficia diretamente os titulares de imóvel que vierem a contratar o empréstimo. De modo indireto, beneficia potencialmente a economia como um todo, em especial o mercado de consumo, precisamente em função desse acréscimo de crédito promovido pelo novo instituto. Do somatório de todos esses efeitos decorre que a hipoteca reversa tem o condão de promover a função social da propriedade e, como princípio setorial que é, a ordem econômica, mediatemente.

À luz dos princípios examinados, e em tese, a hipoteca reversa tem o condão de promover a dignidade da pessoa humana, tanto sob a ótica da autonomia individual quanto da proteção, assim como a função social da propriedade, sem prejuízo de outros institutos de índole constitucional.

## 2 O IDOSO BRASILEIRO NO PRIMEIRO QUADRANTE DO SÉCULO XXI

Antes de examinar em profundidade o instituto da hipoteca reversa e a viabilidade de sua implantação no Brasil, convém anotar alguns dados sobre a realidade atual do grupo etário sobre o qual o produto financeiro se destina, isto é, os idosos.

### 2.1 Panorama demográfico e perspectivas

O conceito de transição demográfica surgiu no século XX, geralmente atribuído a Adolphe Landry e Warrem Thompson. Tinha o propósito inicial de descrever um padrão regular de mudança da população. Posteriormente, passou a ser utilizado para correlacionar mudanças na estrutura populacional com as tendências de desenvolvimento econômico e social<sup>29</sup>.

Adotado esse conceito na presente pesquisa, o Brasil avança na transição demográfica, na qual há a ampliação percentual de idosos na população do país, com a consequente retração percentual da população não idosa.

A transição demográfica decorre essencialmente de um processo de industrialização e urbanização dos países:

Como resultado do processo de industrialização se observa uma forte expansão da população urbana, fato já observado por Kuznets (1966)(...) A elevação do número e do tamanho das cidades foi uma consequência da industrialização, já que os investimentos se realizaram concentradamente para aproveitar as economias da aglomeração<sup>30</sup>.

No caso brasileiro, “o país teve seu perfil demográfico totalmente transformado: de uma sociedade majoritariamente rural e tradicional, com famílias numerosas (...), passa-se a uma sociedade predominantemente urbana”<sup>31</sup>.

Essa transição pode ser decomposta em fases, a seguir brevemente descritas.

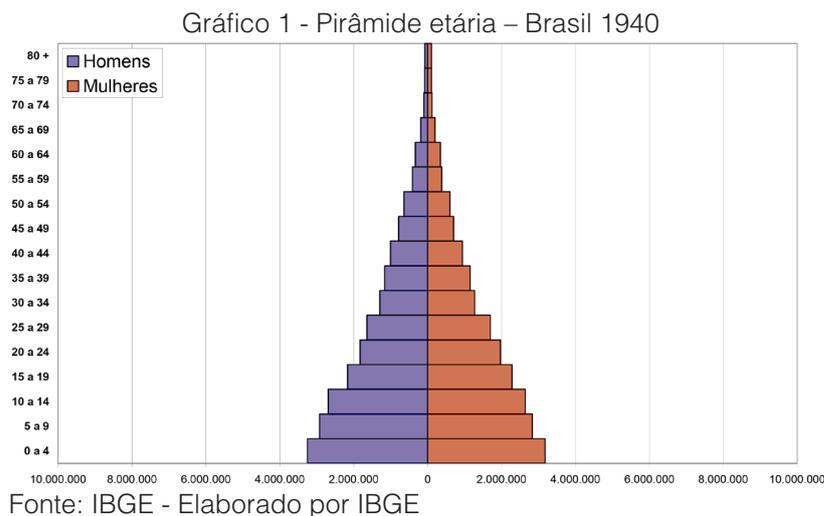
A primeira fase, também denominada pré-transição, caracteriza-se por apresentar alta taxa de natalidade (relação entre o número de nascidos vivos e o total da população de um dado país) e alta mortalidade (número de óbitos), no que resulta em um crescimento

<sup>29</sup> LIMA, Diana Vaz de; MATIAS-PEREIRA, José. *A dinâmica demográfica e a sustentabilidade do regime geral de previdência social brasileiro*. **Rev. Adm. Pública**, jul./ago. 2014, Rio de Janeiro, p. 849. DOI: <http://dx.doi.org/10.1590/0034-76121558> Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rap/a/SfpFQTNjvxhbCLxNGhmGpGh/?format=pdf&lang=pt> Acesso em: 28 jun. 2023.

<sup>30</sup> PLÁ, Juan Vicente Algorta. *Industrialização e transição demográfica no Brasil*. **Revista Economia & Tecnologia**, v. 9, n. 1, 2013, p. 64, 67. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=transi%C3%A7%C3%A3o+demogr%C3%A1fica+urbaniza%C3%A7%C3%A3o&oq=](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=transi%C3%A7%C3%A3o+demogr%C3%A1fica+urbaniza%C3%A7%C3%A3o&oq=) Acesso em: 28 jun. 2023.

<sup>31</sup> VASCONCELOS, Ana Maria Nogales; GOMES, Marília Miranda Forte. *Transição demográfica: a experiência brasileira*. **Epidemiol. Serv. Saúde**, Brasília, v. 21, n. 4, p. 546, dez. 2012. Disponível em: <http://scielo.iec.gov.br/pdf/ess/v21n4/v21n4a03.pdf> Acesso em: 28 jun. 2023.

vegetativo<sup>32</sup> moderado. Representativo dessa primeira fase é a pirâmide etária brasileira da década de 1940<sup>33</sup>:



A segunda fase é caracterizada por acelerado crescimento demográfico. Há o início da redução da taxa de mortalidade e o aumento do crescimento vegetativo:

Nesse processo de transição, destacam-se a redução da mortalidade por doenças infecciosas e parasitárias e o aumento da importância de doenças crônico-degenerativas, muitas delas tendo como fatores de risco aqueles associados às condições de vida em grandes áreas urbanas, como sedentarismo e estresse. Maior acesso da população a redes gerais de água e esgotamento sanitário, maior acesso à atenção à saúde, campanhas de vacinação, entre outras ações da Saúde Pública, contribuíram decisivamente na redução dos níveis de mortalidade no país e, conseqüentemente, no aumento da esperança de vida da população brasileira<sup>34</sup>.

As pirâmides etárias brasileiras das décadas de sessenta a oitenta evidenciam essa fase<sup>35</sup>:

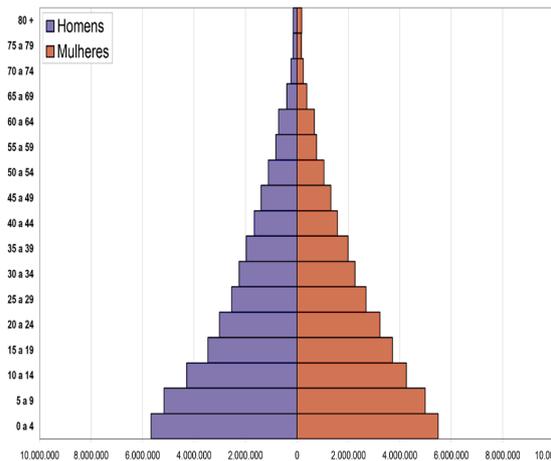
<sup>32</sup> Crescimento vegetativo é definido como a diferença entre a taxa de natalidade e a taxa de mortalidade, normalmente representado em termos percentuais.

<sup>33</sup> Gráfico obtido em: OLIVEIRA, Amanda Fonseca. *Formas de provisão de moradia para idosos pelo mercado imobiliário*: produção imobiliária para a terceira idade. Monografia de conclusão do Curso de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 2019, p. 5.

<sup>34</sup> VASCONCELOS, Ana Maria Nogales; GOMES, Marília Miranda Forte. *Transição demográfica: a experiência brasileira*. **Epidemiol. Serv. Saúde**, Brasília, v. 21, n. 4, p. 546, dez, 2012. Disponível em <http://scielo.iec.gov.br/pdf/ess/v21n4/v21n4a03.pdf> Acesso em: 28 jun. 2023.

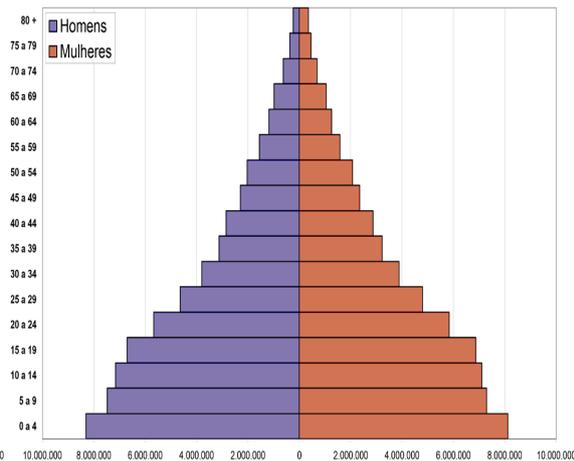
<sup>35</sup> Gráfico obtido em: OLIVEIRA, Amanda Fonseca. *Formas de provisão de moradia para idosos pelo mercado imobiliário*: produção imobiliária para a terceira idade. Monografia de conclusão do Curso de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 2019, p. 6.

Gráfico 2 - Pirâmide etária – Brasil 1960



Fonte: IBGE - Elaborado por IBGE

Gráfico 3 - Pirâmide etária – Brasil 1980

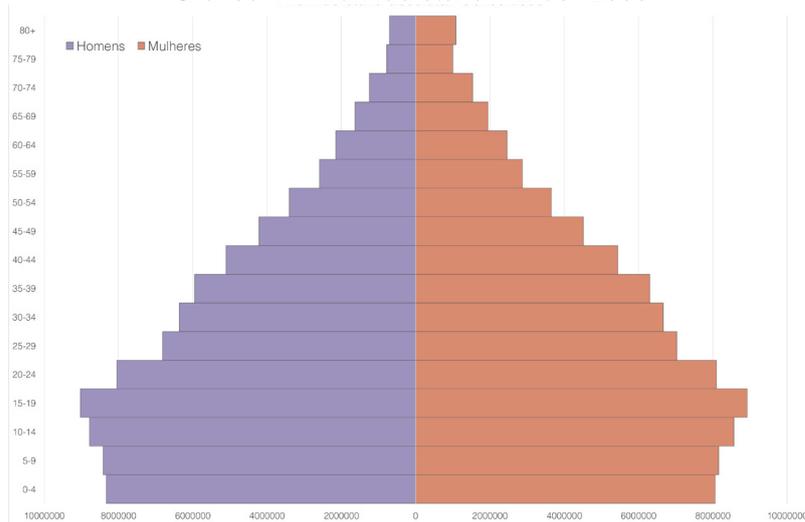


Fonte: IBGE - Elaborado por IBGE

A terceira fase é a de desaceleração demográfica. Há a redução da taxa de natalidade, mantidas as demais características da fase anterior. A modificação é atribuída principalmente a uma maior escolarização e inserção da mulher no mercado de trabalho: “no que se refere à fecundidade, a escolarização das mulheres e a inserção no mercado de trabalho, especialmente na área urbana, são fatores associados a sua rápida redução”<sup>36</sup>.

No Brasil, a fase ocorreu por volta dos anos 2000<sup>37</sup>:

Gráfico 4 - Pirâmide etária – Brasil 2000



<sup>36</sup> VASCONCELOS, Ana Maria Nogales; GOMES, Marília Miranda Forte. *Transição demográfica: a experiência brasileira*. *Epidemiol. Serv. Saúde*, Brasília, v. 21, n. 4, p. 546, dez. 2012. Disponível em: <http://scielo.iec.gov.br/pdf/ess/v21n4/v21n4a03.pdf> Acesso em: 28 jun. 2023.

<sup>37</sup> Gráfico obtido em: OLIVEIRA, Amanda Fonseca. *Formas de provisão de moradia para idosos pelo mercado imobiliário: produção imobiliária para a terceira idade*. Monografia de conclusão do Curso de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 2019, p. 8.

A quarta fase é de estabilização ou equilíbrio demográfico, marcada por natalidade e mortalidade baixas e estáveis. A pirâmide etária assume forma quase retangular<sup>38</sup>.

O Brasil avança em direção à quarta fase. Segundo a projeção oficial do governo, a tendência é acentuar ainda mais essa transição, atingindo a população idosa a marca de 33,7% do total de brasileiros até 2060<sup>39</sup>, no que converge com Juan Vicente Algorta Plá: “espera-se que a expansão demográfica no Brasil venha a desacelerar em forma espontânea até sua estabilização a meados do presente século [XXI], visto que a taxa de fecundidade já vem declinando”<sup>40</sup>.

A despeito das diferenças sócio-econômicas, projeta-se o envelhecimento populacional nas regiões brasileiras, embora em ritmos distintos. Confira-se gráfico com projeção da evolução de idosos na população das Regiões Sudeste, Nordeste e Centro-Oeste<sup>41</sup>:

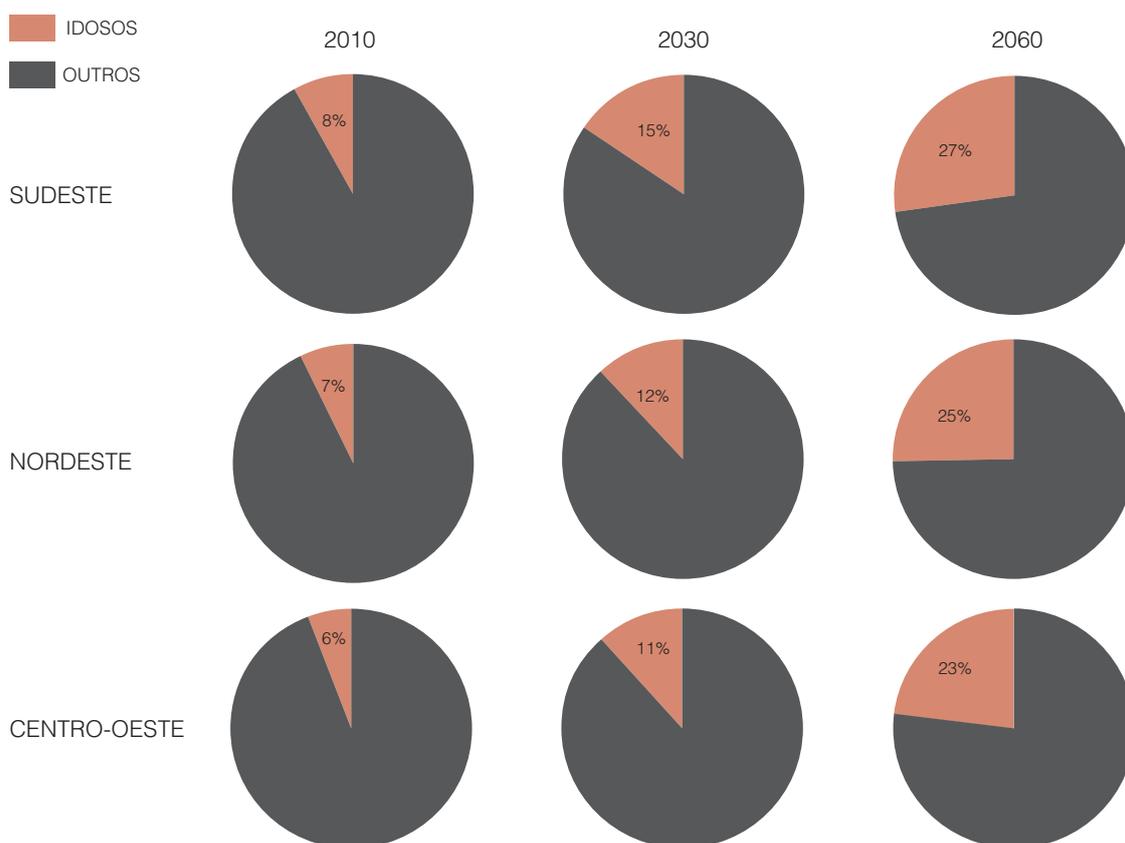
---

<sup>38</sup> Alguns países vivenciam o que vem se convencendo denominar de quinta fase, em que há um crescimento populacional negativo, provocado pela manutenção de uma baixa taxa de mortalidade e uma redução acentuada da natalidade, v.g. Alemanha, Itália e Lituânia.

<sup>39</sup> CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020, p. 1.

<sup>40</sup> PLÁ, Juan Vicente Algorta. *Industrialização e transição demográfica no Brasil*. **Revista Economia & Tecnologia**, v. 9, n. 1, 2013, p. 77. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=transi%C3%A7%C3%A3o+demogr%C3%A1fica+urbaniza%C3%A7%C3%A3o&oq=](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=transi%C3%A7%C3%A3o+demogr%C3%A1fica+urbaniza%C3%A7%C3%A3o&oq=) Acesso em: 28 jun. 2023.

<sup>41</sup> Fonte IBGE, gráfico elaborado por: OLIVEIRA, Amanda Fonseca. *Formas de provisão de moradia para idosos pelo mercado imobiliário: produção imobiliária para a terceira idade*. Monografia de conclusão do Curso de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 2019, p.11.



O quadro demográfico acima descrito acarreta o aumento da denominada razão de dependência, que consiste na razão entre a população economicamente dependente (idosos e crianças) e a população economicamente ativa.

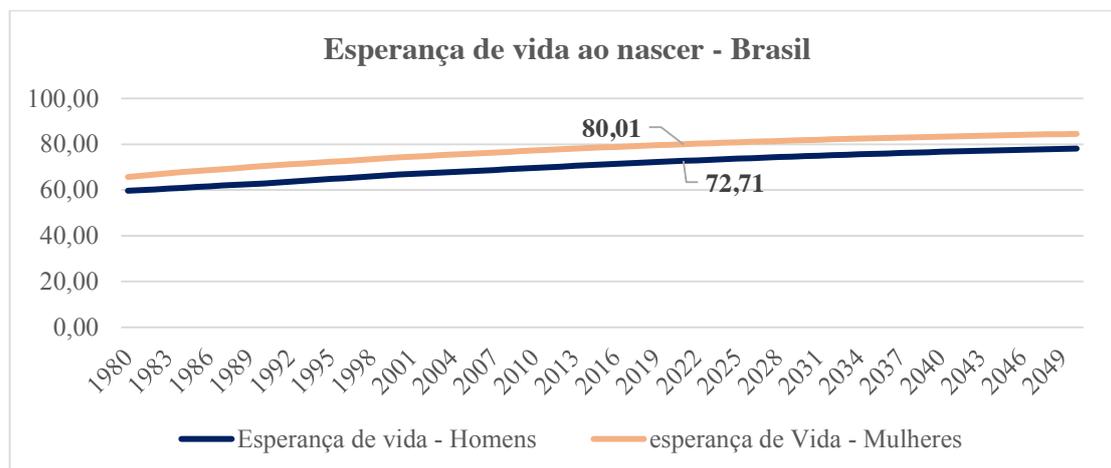
Uma importante dimensão desse fenômeno se verifica pelo aumento da expectativa de vida.

Nesse sentido, no Brasil, dos anos 2000 a 2020, a expectativa (ou esperança) de vida aumentou em mais de 5 anos, a alcançar a média geral de 76 anos. Esse cenário acarreta inúmeros desafios relacionados a políticas públicas adequadas às necessidades da população idosa<sup>42</sup>.

De acordo com dados extraídos da sessão de projeção de população do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), depreende-se que a esperança de vida média do brasileiro ao nascer vem subindo ao longo dos anos, o que “evidencia a importância

<sup>42</sup> CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020, p. 1.

do planejamento de aposentadorias e rendas auxiliares para este período onde a capacidade laboral caminha de forma inversamente proporcional à idade<sup>43</sup>:



fonte: IBGE - projeção da população brasileira para 1-VII de 2050 (revisão 2008)

A partir da evolução da esperança de vida ao nascer de ambos os sexos, nota-se que, para homens, o crescimento percentual da expectativa projetada de anos de vida entre 1980 e 2021 é de 21,95%, partindo de 59,62 anos e atingindo 72,71 anos. Já para as mulheres, apesar de mais longevas, o incremento é ligeiramente menor, correspondendo a 21,79%, tendo partido de 65,69 anos e atingido a marca de 80,01 anos<sup>44</sup>.

Tal fato, somado à queda de natalidade, altera de forma expressiva o perfil populacional brasileiro, impactando o regime de previdência pública, por exemplo, que adota o modelo de repartição simples, no qual as pessoas em atividade sustentam o regime financiando os benefícios dos inativos<sup>45</sup>.

Nessa linha, ao se correlacionar a dinâmica demográfica com o regime público de previdência brasileiro, constatou-se que ela “afetou as contas previdenciárias no período de 2003 a 2011, como afetará de forma ainda mais significativa até o ano de 2030”<sup>46</sup>.

<sup>43</sup> Gráfico obtido em: DEUS JUNIOR, Sérgio Luiz de. *Hipoteca Reversa: Viabilidade no cenário brasileiro e relevância financeira aos mutuários*, 2022. Monografia de conclusão do Curso de Ciências Atuariais. Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), São Paulo, 2022, p. 9. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/63502> Acesso em: 16 set. 2022.

<sup>44</sup> DEUS JUNIOR, Sérgio Luiz de. *Hipoteca Reversa: Viabilidade no cenário brasileiro e relevância financeira aos mutuários*, 2022. Monografia de conclusão do Curso de Ciências Atuariais. Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), São Paulo, 2022, p. 9. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/63502> Acesso em: 16 set. 2022.

<sup>45</sup> DEUS JUNIOR, Sérgio Luiz de. *Hipoteca Reversa: Viabilidade no cenário brasileiro e relevância financeira aos mutuários*, 2022. Monografia de conclusão do Curso de Ciências Atuariais. Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), São Paulo, 2022, p. 10. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/63502> Acesso em: 16 set. 2022.

<sup>46</sup> NASCIMENTO, Michelly Vieira do; DIÓGENES, Victor Hugo Dias. *Transição demográfica no Brasil: um estudo sobre o impacto do envelhecimento populacional na previdência social*. **Revista Evidenciação**

Mais especificamente, Michelly Vieira do Nascimento e Victor Hugo Dias Diógenes asseveram que uma das principais políticas públicas afetadas pelo envelhecimento populacional é o RGPS. Por se basear no modelo financeiro de repartição simples, prescinde, para se sustentar, de um equilíbrio na relação intergeracional entre contribuintes e beneficiários. Projetam, contudo, agravamento do desequilíbrio: a partir da expectativa de que a população brasileira, por volta de 2050, já vivenciará uma estrutura etária envelhecida, haverá aumento dos aposentados contra a diminuição dos contribuintes da previdência social<sup>47</sup>.

Na avaliação dos citados autores, o envelhecimento populacional “é um processo consolidado e provavelmente irreversível e (...) nenhuma reforma trará solução definitiva e perpétua para o sistema previdenciário brasileiro”<sup>48</sup>.

Assim, o rumo da taxa de natalidade é um fator decisivo no perfil previdenciário de um país no qual o regime de repartição simples vigora. Com a redução dos nascimentos durante um período prolongado, essa faixa etária com menos integrantes tornar-se-á a população economicamente ativa nos anos subsequentes, tendo que financiar uma faixa com um número maior de indivíduos nascidos em uma época de maior taxa de natalidade<sup>49</sup>.

A corroborar essa perspectiva, quando se analisam os dados do IBGE relacionados ao tema, nota-se que o comportamento da curva de natalidade, no período de 2000 a 2015, mostra sinais de recuo expressivo, resultando em uma desaceleração de 30,18% nos nascimentos a cada mil habitantes<sup>50</sup>:

---

**Contábil & Finanças**, ISSN 2318-1001, João Pessoa, v. 8, n. 1, jan./abr. 2020, p. 58. DOI: 10.22478/ufpb.2318-1001.2020v8n1.45463 Disponível em: <http://periodicos.ufpb.br/ojs2/index.php/recfin> Acesso em: 28 jun. 2023.

<sup>47</sup> LIMA, Diana Vaz de; MATIAS-PEREIRA, José. *A dinâmica demográfica e a sustentabilidade do regime geral de previdência social brasileiro*. **Rev. Adm. Pública**, jul./ago. 2014, Rio de Janeiro, p. 867. DOI: <http://dx.doi.org/10.1590/0034-76121558> Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rap/a/SfpFQTnJvxhbCLxNGhmGpGh/?format=pdf&lang=pt> Acesso em: 28 jun. 2023.

<sup>48</sup> LIMA, Diana Vaz de; MATIAS-PEREIRA, José. *A dinâmica demográfica e a sustentabilidade do regime geral de previdência social brasileiro*. **Rev. Adm. Pública**, jul./ago. 2014, Rio de Janeiro, p. 867. DOI: <http://dx.doi.org/10.1590/0034-76121558> Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rap/a/SfpFQTnJvxhbCLxNGhmGpGh/?format=pdf&lang=pt> Acesso em: 28 jun. 2023.

<sup>49</sup> DEUS JUNIOR, Sérgio Luiz de. *Hipoteca Reversa: Viabilidade no cenário brasileiro e relevância financeira aos mutuários*, 2022. Monografia de conclusão do Curso de Ciências Atuariais. Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), São Paulo, 2022, p. 10. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/63502> Acesso em: 16 set. 2022.

<sup>50</sup> Gráfico obtido em: DEUS JUNIOR, Sérgio Luiz de. *Hipoteca Reversa: Viabilidade no cenário brasileiro e relevância financeira aos mutuários*, 2022. Monografia de conclusão do Curso de Ciências Atuariais. Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), São Paulo, 2022, p. 9. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/63502> Acesso em: 16 set. 2022.

**Tabela 1:** Evolução da taxa de natalidade por mil habitantes

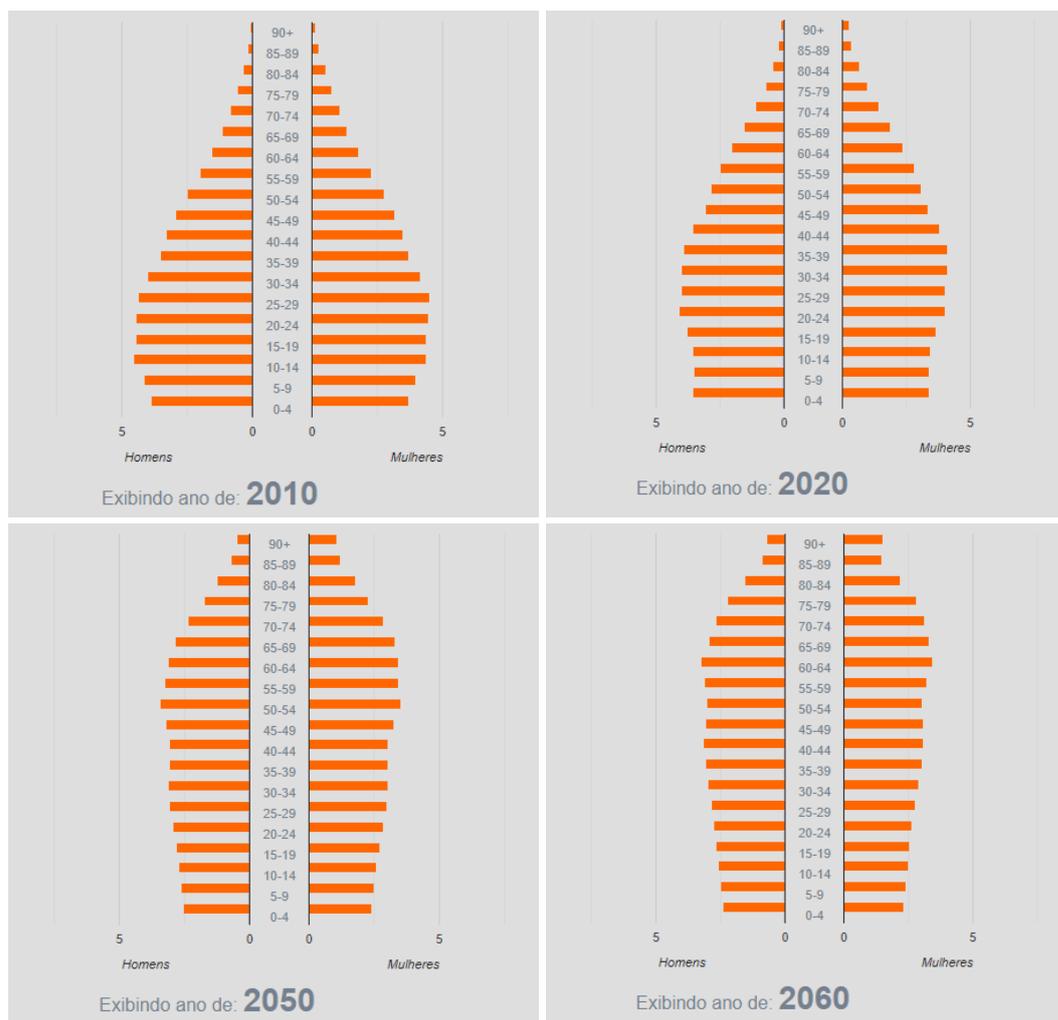
Ano	Taxa de natalidade (por mil hab.)
2000	20,86
2001	20,28
2002	19,73
2003	19,19
2004	18,66
2005	18,15
2006	17,65
2007	17,18
2008	16,72
2009	16,29
2010	15,88
2011	15,5
2012	15,13
2013	14,79
2014	14,47
2015	14,16

Fonte: IBGE:<https://brasilemsintese.ibge.gov.br/populacao/taxas-brutas-de-natalidade.html>

Dos pontos acima desenvolvidos resulta a composição da pirâmide etária, com base nas projeções feitas pelo IBGE considerando a evolução da esperança de vida e a queda da natalidade. Tal dado evidencia o estreitamento da base e o aumento do topo com o passar dos anos<sup>51</sup>:

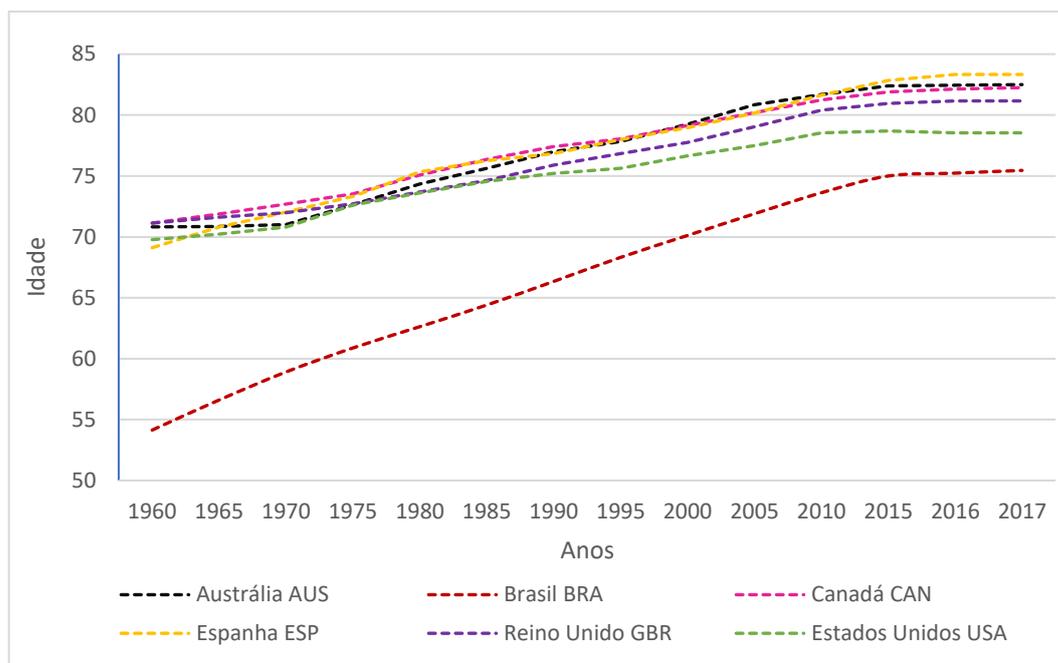
---

<sup>51</sup> Gráfico obtido em: DEUS JUNIOR, Sérgio Luiz de. *Hipoteca Reversa: Viabilidade no cenário brasileiro e relevância financeira aos mutuários*, 2022. Monografia de conclusão do Curso de Ciências Atuariais. Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), São Paulo, 2022, p. 11. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/63502> Acesso em: 16 set. 2022.



Atualmente, a expectativa de vida no Brasil aproxima-se da de países onde a hipoteca reversa foi adotada, havendo quem afirme que “o avanço na idade é um dos parâmetros fundamentais para a adoção de alternativas que proporcionem um incremento na renda dos idosos”<sup>52</sup>:

<sup>52</sup> Gráfico obtido em: CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020, p. 25.



A preocupação com o aumento na longevidade do brasileiro intensificou-se no final da década de noventa, do que resultou o advento de reforma previdenciária que, entre outras modificações, introduziu o cálculo do fator previdenciário. Não obstante alguma melhora da perspectiva do erário, o valor dos benefícios pagos pelo regime geral de previdência social brasileira “ainda fica abaixo do necessário para o sustento dos idosos, tornando assim a possibilidade da Hipoteca Reversa ainda mais atrativa”<sup>53</sup>.

Nessa toada, antes mesmo da aprovação da mais recente reforma da previdência (Emenda Constitucional n. 103, de 12 de novembro de 2019), já se afirmava que uma medida que acarrete “um incremento na vida do idoso brasileiro pode ser não apenas um atrativo, mas se faz imprescindível, uma vez que seu fluxo de caixa deve diminuir com a atual pensão, ao contrário de suas despesas, que devem aumentar cada vez mais”<sup>54</sup>.

Diante do novo paradigma demográfico, sob a ótica das políticas públicas previdenciárias, por exemplo, a projeção que se faz é de um cenário menos promissor aos idosos de amanhã, se comparados aos idosos de hoje – o que pressiona a realização de novas revisões do pacto intergeracional, no mínimo em termos de custeios e benefícios da previdência pública. Pois, em contraposição à geração que lhe antecedeu, a população

<sup>53</sup> CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020, p. 26.

<sup>54</sup> CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020, p. 26.

economicamente ativa de hoje contribuirá para a previdência pública com maior parcela de seus rendimentos, por período de tempo superior, e fará jus a benefícios mais limitados. A partir dos dados apresentados, a tendência é que esse ciclo se agrave nas gerações seguintes.

## 2.2 Desafio demográfico e a hipoteca reversa

Diante desse quadro demográfico e de suas diversas implicações, como pressão ao desequilíbrio sobre contas públicas relacionadas, por exemplo, ao regime de previdência social, o setor financeiro privado pode contribuir com produtos adequados a suavizar essa perspectiva.

Nessa esteira, para além de tradicionais produtos financeiros disponibilizados no mercado de consumo (sem destinação específica a idosos), emergem aqueles de cunho previdenciário, a compor o regime privado de previdência complementar, em planos aberto e fechado. Diante das características inerentes a esse regime facultativo, não se deve olvidar que a pessoa, enquanto em atividade, pode ter optado por não aderir a plano de previdência complementar ou, ainda, não ter podido aderir, mormente por limitações financeiras.

Fora dos regimes de previdência, outra frente da seguridade social que pode socorrer financeiramente os idosos, observados os requisitos e condições que lhe são próprios, e geralmente muito mais estreitos, é a assistência social.

No mais, *de lege lata*, pouco sobra, em termos de proteção social institucionalizada (i.e. pública ou privada), a idosos.

Entre as soluções privadas ao problema acima exposto, um relevante diferencial da hipoteca reversa consiste na sua boa adequação ao denominado ciclo de vida produtivo.

Basicamente, o ciclo de vida produtivo inicia-se quando a pessoa se torna economicamente ativa. De modo geral, à medida em que permanece economicamente ativa, a pessoa passa a ganhar uma remuneração maior com a ampliação de sua experiência de trabalho. Tal aumento de renda possibilita ampliar seu patrimônio, muitas vezes na forma de bens imóveis. Na outra ponta, na fase final do ciclo, a pessoa reduz as suas atividades profissionais, o que normalmente culmina com a aposentadoria. Em decorrência, o fluxo de renda diminui, o que pode conduzir a uma situação contraditória:

a pessoa dispõe de razoável estoque patrimonial acumulado, em contraste a uma baixa renda diante das despesas pessoais<sup>55</sup>.

Em paralelo ao ciclo de vida produtivo, importa notar que à medida em que a pessoa envelhece, ela “passa a ter maiores restrições ao crédito, o que muitas vezes o [a] faz vender sua residência quando se depara com gastos inesperados”<sup>56</sup>.

A hipoteca reversa procura exatamente solucionar situações como a descrita anteriormente, pois permite a pessoas em idade avançada converter seu ativo imobiliário em um fluxo mensal de renda, sem a necessidade de alienar o imóvel, realizar desembolsos financeiros ou perder a titularidade do ativo. Ou seja, ela visa gerar renda para a população idosa sem que esta necessite se desfazer do imóvel<sup>57</sup>, em alternativa à mera desacumulação patrimonial.

Seu mercado potencial consiste em pessoas idosas que não desejam deixar herança, gostariam de permanecer em suas residências até o fim da vida e, por outro lado, necessitam complementar a renda para sustentar seu padrão de consumo, que por vezes é acrescido de grandes e inesperadas despesas, como despesas com saúde, por exemplo. Portanto, afirma-se que “a hipoteca reversa tem o potencial de melhorar o bem-estar de idosos proprietários de imóvel”<sup>58</sup>.

### 2.3 Perfil sócio-econômico do idoso

Há ainda o aspecto sócio-econômico desse grupo etário a ser considerado, como o perfil de endividamento do idoso brasileiro, o núcleo familiar em que se encontra inserido, sua taxa de inadimplência e suscetibilidade ao endividamento.

Sob esse aspecto, aponta-se a participação cada vez mais expressiva do idoso na renda familiar.

No início da década de 1980, a contribuição dos idosos era de 37,0%; na década de 1990 passou a ser de 47,2%, e em 2007 atingiu a marca de 53%, o que equivale a dizer

---

<sup>55</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão n. 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 7.

<sup>56</sup> FERREIRA, Igor; PEREIRA, Rodrigo Mendes; MENDONÇA, Mario Jorge; PINNA, Beatriz. *Dimensionando o mercado para hipoteca reversa no Brasil*. Texto para Discussão n. 2620. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, dez. 2020, p. 7.

<sup>57</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão n. 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 7.

<sup>58</sup> FERREIRA, Igor; PEREIRA, Rodrigo Mendes; MENDONÇA, Mario Jorge; PINNA, Beatriz. *Dimensionando o mercado para hipoteca reversa no Brasil*. Texto para Discussão n. 2620. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, dez. 2020, p. 7.

que em mais da metade das entidades familiares a renda era fornecida por pessoas com idade igual ou superior a 60 anos<sup>59</sup>.

Depreende-se a partir de pesquisas elaboradas pelo IBGE, em 2015, que a maior participação dos idosos na composição da renda das famílias pode ser atribuído a dois fatores principais. Primeiro, seria reflexo do supra mencionado aumento da expectativa de vida dos brasileiros. Segundo, os novos arranjos familiares (muitas vezes condicionados por dificuldades financeiras, morte prematura ou ausência de um dos pais, ou dissolução familiar, seja do casamento ou de união estável) favoreceram o protagonismo de idosos na composição da renda familiar (e.g. filhos que deixam a casa dos pais tardiamente; desemprego involuntário de membro da família; idosos que efetivamente cuidam dos netos, todos a residir no mesmo imóvel)<sup>60</sup>. Em suma, o idoso, cada vez mais, se vê compelido a redistribuir seus proventos de aposentadoria ou pensão entre os seus familiares.

No que toca ao endividamento, os segmentos sociais potencialmente mais vulneráveis são os idosos aposentados e a população de baixa renda, sendo ambos mais suscetíveis ao endividamento excessivo<sup>61</sup>.

O nível de inadimplência por faixa etária, tomando por base dados divulgados pelo SPC em 2017, pode ser assim ilustrado<sup>62</sup>:

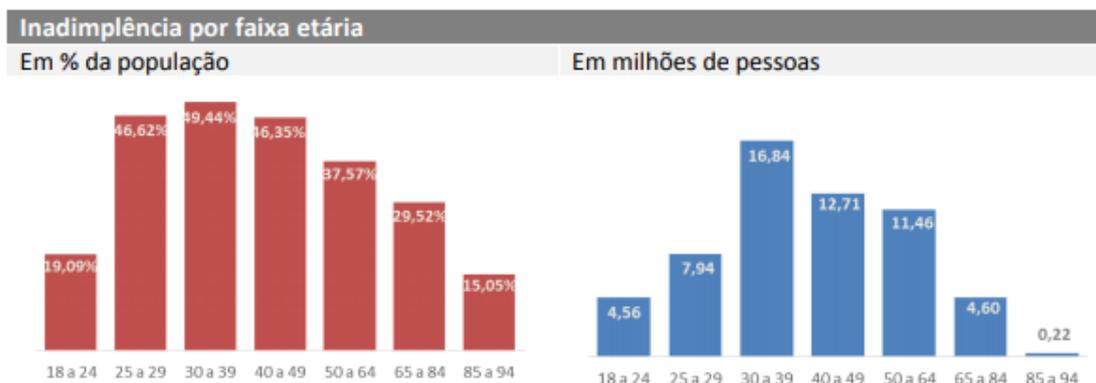
---

<sup>59</sup> MEDEIROS, Soraya Maria de; et al. *Endividamento Financeiro na Terceira Idade no Brasil*. Anais do 4. Congresso Internacional de Envelhecimento Humano (CIEH), v. 2, n. 1, 2015. Disponível em: [https://www.editorarealize.com.br/editora/anais/cieh/2015/TRABALHO\\_EV040\\_MD2\\_SA14\\_ID1972\\_08092015224328.pdf](https://www.editorarealize.com.br/editora/anais/cieh/2015/TRABALHO_EV040_MD2_SA14_ID1972_08092015224328.pdf) Acesso em: 26 set. 2022.

<sup>60</sup> MEDEIROS, Soraya Maria de et al. *Endividamento Financeiro na Terceira Idade no Brasil*. Anais do 4. Congresso Internacional de Envelhecimento Humano (CIEH), v. 2, n. 1, 2015. Disponível em: [https://www.editorarealize.com.br/editora/anais/cieh/2015/TRABALHO\\_EV040\\_MD2\\_SA14\\_ID1972\\_08092015224328.pdf](https://www.editorarealize.com.br/editora/anais/cieh/2015/TRABALHO_EV040_MD2_SA14_ID1972_08092015224328.pdf) Acesso em: 26 set. 2022.

<sup>61</sup> SILVEIRA, Michele Marinho da; DOLL, Johannes. *Qualidade de vida e significado do dinheiro para idosos em situação de endividamento*. **Revista Valore**, v. 6, 2021, p. 5. Volta Redonda. Disponível em: <https://revistavalore.emnuvens.com.br/valore/article/view/1017/808> Acesso em: 26 set. 2022.

<sup>62</sup> OLIVEIRA, Edineide Maria de et al. *O endividamento de idosos aposentados*. **Conjecturas**, v. 22, n. 1, 2022, p. 2056. Disponível em: <http://www.conjecturas.org/index.php/edicoes/article/view/804/604> Acesso em: 26 set. 2022.



Fonte: SPC e CNDL (2017, p.5)

Entre as causas mais recorrentes do endividamento de idosos, aponta-se a dificuldade de adequação ao novo padrão de vida após aposentadoria, novos arranjos familiares, desemprego, crises na economia, o aumento da expectativa de vida, o desejo de desfrutar melhor da vida<sup>63</sup>. Prevalece, assim, que contraem crédito por necessidade.

Na mesma pesquisa vislumbrou-se relação entre as causas e o tipo de endividamento. A partir de dados obtidos do SERASA e da Pesquisa Nacional de Endividamento e Inadimplência do Consumidor realizada pela CNC, ambos de 2018, identificou-se que o endividamento mais expressivo decorria de diversos tipos de empréstimos bancários (v.g. cheque especial, crédito pessoal, cartão de crédito, crédito consignado, crédito direto ao consumidor), secundado por contas de consumo, como água, luz, gás, telefone, internet.<sup>64</sup>

Como dado oficial, o Governo Federal, sob a gestão de Jair Bolsonaro (2018-2022), apontava como principais causas de superendividamento de idosos:

a falta de educação e de planejamento financeiros, má administração do orçamento familiar, exposição à publicidade e ao marketing ostensivos praticados pelo mercado de consumo, práticas comerciais abusivas, facilidade na concessão de crédito (inclusive com a concessão de créditos para pessoas inscritas em cadastros de inadimplentes), acidentes da vida (por ex.: doença, desemprego, divórcio), perda de emprego ou redução de salário, consumo irresponsável, várias linhas de créditos para pessoas que já estão comprometidas com outros empréstimos, abusos financeiros<sup>65</sup>.

<sup>63</sup> OLIVEIRA, Edineide Maria de; *et al.* *O endividamento de idosos aposentados*. **Conjecturas**, v. 22, n. 1, 2022, p. 2072. Disponível em: <http://www.conjecturas.org/index.php/edicoes/article/view/804/604> Acesso em: 26 set. 2022.

<sup>64</sup> OLIVEIRA, Edineide Maria de *et al.* *O endividamento de idosos aposentados*. **Conjecturas**, v. 22, n. 1, 2022, p. 2072. Disponível em: <http://www.conjecturas.org/index.php/edicoes/article/view/804/604> Acesso em: 26 set. 2022.

<sup>65</sup> BRASIL. Ministério da Mulher, da Família e dos Direitos Humanos. *(Super)endividamento da pessoa idosa: vamos falar sobre isso?* Brasília, 2021, p. 10. Disponível em: [https://www.gov.br/mdh/pt-br/navegue-por-temas/pessoa-idosa/CARTILHA\\_SUPERENDIVIDAMENTO.pdf](https://www.gov.br/mdh/pt-br/navegue-por-temas/pessoa-idosa/CARTILHA_SUPERENDIVIDAMENTO.pdf) Acesso em: 28 jun. 2023.

No plano empírico, não foram encontradas fontes conclusivas sobre como os idosos brasileiros encaram a relação com dinheiro, produtos financeiros e endividamento. As pesquisas empíricas encontradas apresentam recortes metodológicos que inviabilizam uma dedução segura para o âmbito nacional. Nesse sentido, esbarra no limite geográfico, normalmente circunscrito a municípios interioranos, e na quantidade de pessoas idosas analisadas em cada pesquisa, normalmente inferior a cinquenta indivíduos. A metodologia distinta, em termos de abordagem e informações coletadas, inviabiliza traçar critério comparativo entre as pesquisas<sup>66</sup>.

Traçados os principais aspectos da atual demografia brasileira, com ênfase na transição demográfica e no segmento dos idosos, e alguns aspectos sócio-econômicos dos idosos, em termos de participação na renda familiar, perfil de endividamento e relação com o dinheiro, convém examinar, a seguir, o instituto da hipoteca reversa.

---

<sup>66</sup> PICHLER, Nadir Antonio *et al.* *Reflexões acerca da percepção dos idosos sobre a felicidade e dinheiro*. **Revista Brasileira de Geriatria e Gerontologia**, v. 22, 2019, p. 8. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbgg/a/fBDK3JMz46DLPcXPqBH4ffh/?lang=en&format=html> Acesso em: 27 set. 2022.

TONEZER, Cristiane; TRZCINSKI, Clarete; DAL MAGRO, Márcia Luíza Pit. *As vulnerabilidades da velhice rural: um estudo de casos múltiplos no Rio Grande do Sul*. **Desenvolvimento em questão**, v. 15, n. 40, p. 7-38, 2017. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=como+os+idosos+brasileiros+encaram+a+rela%C3%A7%C3%A3o+com+o+dinheiro&btnG=](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=como+os+idosos+brasileiros+encaram+a+rela%C3%A7%C3%A3o+com+o+dinheiro&btnG=) Acesso em: 28 jun. 2023.

DALMORO, Marlon; VITTORAZZI, Kasiana. *Trajetórias de consumo: O sujeito-consumidor de serviços bancários na terceira idade*. **Revista de Administração Contemporânea**, v. 20, p. 328-346, 2016. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=como+os+idosos+brasileiros+encaram+a+rela%C3%A7%C3%A3o+com+o+dinheiro&btnG=](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=como+os+idosos+brasileiros+encaram+a+rela%C3%A7%C3%A3o+com+o+dinheiro&btnG=) Acesso em: 28 jun. 2023.

SANTOS, Stella Rodrigues dos. *Endividamento e crédito consignado: o perfil do idoso uberlandense*. [Ituiutaba], 2019. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=idoso+endividamento&btnG=](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=idoso+endividamento&btnG=) Acesso em: 28 jun. 2023.

VERHINE, Alan. *Relação entre significados culturais atribuídos ao dinheiro e consumo de produtos de investimento*. Dissertação de Mestrado em Administração. Universidade Salvador (UNIFACS), Salvador, 2021. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=como+os+idosos+brasileiros+encaram+a+rela%C3%A7%C3%A3o+com+o+dinheiro&btnG=](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=como+os+idosos+brasileiros+encaram+a+rela%C3%A7%C3%A3o+com+o+dinheiro&btnG=) Acesso em: 28 jun. 2023.

MEDEIROS, Soraya Maria de *et al.* *Endividamento Financeiro na Terceira Idade no Brasil*. Anais do 4. Congresso Internacional de Envelhecimento Humano (CIEH), v. 2, n. 1, 2015. Disponível em: [https://www.editorarealize.com.br/editora/anais/cieh/2015/TRABALHO\\_EV040\\_MD2\\_SA14\\_ID1972\\_08092015224328.pdf](https://www.editorarealize.com.br/editora/anais/cieh/2015/TRABALHO_EV040_MD2_SA14_ID1972_08092015224328.pdf) Acesso em: 26 set. 2022.

SILVEIRA, Michele Marinho da; DOLL, Johannes. *Qualidade de vida e significado do dinheiro para idosos em situação de endividamento*. **Revista Valore**, v. 6, 2021, Volta Redonda. Disponível em: <https://revistavalore.emnuvens.com.br/valore/article/view/1017/808> Acesso em: 26 set. 2022.

OLIVEIRA, Edineide Maria de *et al.* *O endividamento de idosos aposentados*. **Conjecturas**, v. 22, n. 1, 2022. Disponível em: <http://www.conjecturas.org/index.php/edicoes/article/view/804/604> Acesso em: 26 set. 2022.

### 3 HIPOTECA REVERSA

Examinados os principais aspectos demográficos e sócio-econômicos dos idosos brasileiros na atualidade, convém abordar o instituto da hipoteca reversa, sob a perspectiva de um produto financeiro apto, em tese, a amenizar alguns dos desafios financeiros apontados na seção precedente.

#### 3.1 Conceito e essência econômica

Pode-se conceituar a hipoteca reversa como sendo uma garantia real vinculada a mútuo bancário concedido, em regra, a pessoa idosa. Esta grava seu imóvel residencial em favor do credor mutuante, com o objetivo de receber determinada importância em dinheiro, de uma só vez, em parcelas periódicas ou como linha de crédito. O idoso mutuário não está obrigado a pagar qualquer quantia em vida relacionada ao mútuo, seja do principal, juros ou encargos. A principal hipótese de vencimento consiste no óbito do mutuário, quando então a dívida será consolidada e cobrada do espólio. Caso este não pague oportunamente, o imóvel dado em garantia será alienado. Do valor obtido será, finalmente, paga a dívida oriunda do mútuo bancário garantido por hipoteca reversa.

No que diz respeito à relação jurídica principal, consistente no mútuo bancário, são preservados os delineamentos principais do regime contido no Código Civil, arts. 586 a 592: empréstimo de coisas fungíveis, no qual o mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade (art. 586); que destinando-se o mútuo a fins econômicos, presumem-se devidos juros (art. 591, sem a limitação *in fine*, quando envolver mútuo bancário, forte no Decreto n. 22.626/1933 – Lei da Usura).

Na concepção de María Jesús Orts Santos, o elemento que melhor define a hipoteca reversa é o momento em que a dívida vence: ao contrário da hipoteca tradicional, em que as amortizações vencem mês a mês ou no prazo estabelecido para a sua cobrança, na hipoteca reversa, a entidade financeira só pode exigir a cobrança da dívida, em seu valor total, por ocasião do falecimento do devedor. Enfatiza que nesse empréstimo o devedor não terá a obrigação de reembolsar o montante emprestado, pelo contrário, apenas auferirá rendimentos durante a sua vida, tratando-se, efetivamente, de um crédito reverso<sup>67</sup>.

---

<sup>67</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre) Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 92-94. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf);jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

Essas são as linhas gerais da hipoteca reversa (*reverse mortgage*). Como se verificará adiante, a experiência estrangeira revela que não há uniformidade absoluta nesse tipo de arranjo nos países em que é negociado, tendo sido ajustado para atender a aspectos legais, sociais e econômicos de cada país.

Como notável exemplo da heterogeneidade da hipoteca reversa, ora é possível que a dívida, ao final, ultrapasse o valor do imóvel, e ao que sobejar responderá o restante do patrimônio do espólio do mutuário; ora serão os herdeiros quem responderão pelo valor que exceder o valor do imóvel dado em garantia, como na Espanha; ora simplesmente haverá norma (legal ou regulamentar) a estabelecer teto para a dívida, a partir do valor do imóvel (v.g. empréstimo limitado a 70% do valor do imóvel).

O que importa, nesta etapa, é compreender a essência econômica do negócio em tela: mútuo bancário contratado por pessoa idosa que confere liquidez ao seu imóvel residencial, dado em garantia, sem que o devedor precise, em vida, pagar por qualquer quantia relacionada ao empréstimo. Essa, portanto, é a síntese e a grande originalidade da hipoteca reversa.

Como produto financeiro, foi concebida para solucionar, ou ao menos suavizar, os chamados nos EUA de “*house rich, cash poor elderly*”. Na tradução literal, seriam idosos ricos de casa, pobres de dinheiro. Ou seja, idosos que tem no seu imóvel residencial um valioso ativo financeiro – porém dotado de pouca liquidez e baixa rentabilidade – e que necessitam, ou apenas desejam, de maior renda passiva. Advirta-se desde já que o *cash poor* da consagrada expressão, contudo, não é absolutamente preciso. Embora a hipoteca reversa tenha sido concebida pensando em idosos com pouca renda, de forma alguma cuida-se de um requisito a ser comprovado quando da contratação de uma hipoteca reversa.

Fundamental para uma compreensão inicial suficiente da essência econômica da hipoteca reversa é ter em mente as duas principais vantagens do ponto de vista do mutuário idoso, se comparadas com outras opções que o idoso, desejoso em aumentar sua renda, poderia obter no mercado.

Primeiro, como adiantado na conceituação *supra*, a singularidade de se contrair mútuo sem precisar pagá-lo em vida. Esse é um traço distintivo das demais modalidades existentes, como crédito consignado, crédito rotativo, financiamentos em geral, por exemplo. Afinal, se o escopo é aumentar a renda, principalmente para equacionar fluxo de caixa entre despesas e receitas do idoso, os mútuos: (i) no mínimo diferem, postergam o problema de fluxo de caixa, na hipótese - tanto rara hodiernamente - de serem contratos

gratuitos; (ii) normalmente agravam o problema em tela, sendo mútuos onerosos, como soem ocorrer nos mútuos bancários.

Segundo, a permanência do idoso no seu imóvel residencial. É uma vantagem comparada com outras opções para os que desejam ampliar a renda e são proprietários de imóvel. Um caminho recorrentemente percorrido é o de alienar o imóvel residencial e mudar-se para imóvel (por locação ou compra) mais econômico. Com essas operações, tendo em conta o valor excedente, obterá maior liquidez no seu patrimônio, a atenuar o problema de *cash poor*. Sob o prisma estritamente econômico essa opção não sofre censura. Entretanto, há que se considerar outros interesses igualmente legítimos do idoso, como o de permanecer residindo no imóvel em que, no mais das vezes, vive há muitos anos, com memórias afetivas a ele relacionadas. A provável mudança de vizinhança também pode ser desfavorável ao idoso, mormente ao se considerar que, nessa lógica de buscar novo imóvel que seja mais econômico, a nova vizinhança tenda a ser inferior (em termos de localização, serviços e comércio disponíveis, transporte, segurança).

Há ainda diversas vantagens e desvantagens da perspectiva do idoso, de seus familiares, da instituição credora, do mercado de crédito e até das finanças públicas, que serão oportunamente abordadas. As duas vantagens acima apontadas visam apenas a demonstrar um pouco da razão de ser da hipoteca reversa e auxiliar na compreensão da sua essência econômica.

### 3.2 Terminologia

Traçadas as primeiras linhas do instituto, convém enfrentar a questão da terminologia.

O primeiro desafio diz com a inexistência do instituto no direito positivo brasileiro. Imprescindível, assim, verter ao vernáculo, a partir das expressões utilizadas nos demais países. Dos países examinados, o de maior proximidade linguística é a Espanha, de mesma raiz latina. Utiliza-se preponderantemente a expressão *hipoteca inversa*.

Sem embargo, no campo comercial espanhol María Jesús Orts Santos noticia disparidade de terminologia. Dentre as inúmeras denominações utilizadas pelas entidades que a comercializam: hipoteca reversa, hipoteca vitalícia, pensão hipotecária, renda vitalícia, entre outras, o legislador optou por hipoteca reversa, embora não seja uma definição muito precisa do negócio jurídico subjacente. Para dar um conceito que

pressupõe qualquer tipo de hipoteca reversa, trata-se de uma hipoteca que garante um crédito ou empréstimo pagável em caso de morte do devedor <sup>68</sup>.

Nos demais países examinados com maior profundidade, a saber, Estados Unidos da América, Reino Unido e Austrália: (i) ora se designa o negócio a partir do empréstimo – *loans*, ou mais especificamente, *home loans*; (ii) ora a partir da garantia do imóvel a um empréstimo – *home equity loans*; (iii) ora a partir da especificidade desse negócio, como delineado acima – *reverse mortgage*. Como um conceito mais amplo, de qualquer instrumento apto a extrair liquidez do ativo imobiliário, encontra-se a expressão *equity release* no Reino Unido.

Até o momento, da produção acadêmica brasileira examinada, jurídica como também de outros ramos, utiliza-se a expressão hipoteca reversa. Um dos méritos da expressão é não se afastar da correspondente em espanhol, o que dificilmente poderia ser razoavelmente explicado. Outro mérito é o de se aproximar, entre as expressões em inglês, daquela mais específica acerca do arranjo praticado – *reverse mortgage*.

No mais, em português, inverso e reverso são expressões praticamente sinônimas, havendo distinção mais marcada somente em alguns campos muito delimitados.

Por essas razões, aliada ainda a sempre bem-vinda uniformidade terminológica no âmbito científico brasileiro, adota-se a expressão hipoteca reversa.

Não obstante, mister apontar algumas deficiências.

Primeira, ela é incompleta ao denotar apenas parcela do negócio jurídico, como se infere da conceituação já exposta. Não há referência justamente ao negócio principal, qual seja o mútuo bancário. Semelhante deficiência, contudo, encontra-se na expressão corriqueira de que o proprietário “hipotecou seu imóvel”, restando implícito que o fez em garantia de uma dívida, normalmente oriundo de um empréstimo.

Segunda, e mais relevante, induz equivocadamente a compreensão de que esse produto financeiro precisa ser entabulado juridicamente por meio do direito real de garantia tipificado como hipoteca, não sendo apto qualquer outro instituto jurídico. Aqui reside a maior fragilidade da expressão adotada. Adiante será examinado se outro instituto jurídico largamente utilizado no financiamento imobiliário brasileiro, qual seja a

---

<sup>68</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre) Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 93. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

alienação fiduciária em garantia, poderia, com as adaptações que se fizerem necessárias, servir de garantia real ao mútuo bancário tal como acima descrito sucintamente.

A esse respeito, e apenas para fins de breve registro, uma vez que o tema será examinado detidamente em item subsequente, o Projeto de Lei do Senado Federal n. 50/2018 prevê espécie de alienação fiduciária em garantia reversa, inequivocamente seguindo a lógica econômica do produto financeiro *supra* descrito.

Essas deficiências da nomenclatura só poderiam ser contornadas se se trouxesse nova expressão. Algo como “mútuo bancário vitalício com garantia real de imóvel residencial de propriedade do idoso mutuário”. Ou “mútuo bancário exigível *post mortem*, com garantia real de imóvel residencial de propriedade do idoso mutuário”, para enfatizar outro elemento essencial do negócio jurídico. Apesar de mais precisas, semelhantes expressões não são encontradas em qualquer trabalho acadêmico, razão pela qual foram descartadas. Em matéria de terminologia, não raro a originalidade e a precisão devem ceder passo à notoriedade ou consagração de determinada expressão, como parece ser o caso da hipoteca reversa.

Oferecido um conceito essencial de hipoteca reversa, destacadas brevemente suas principais peculiaridades e vantagens, a fim de se compreender suficientemente a essência econômica do negócio jurídico, e enfrentada a questão da terminologia, pode-se passar ao exame das principais experiências internacionais.

### **3.3 Experiência estrangeira**

Na presente seção será apresentado um panorama da hipoteca reversa em alguns países.

Não se cuida propriamente de um estudo de direito comparado, na acepção rigorosa do termo, qual seja a de um exame exauriente de um dado instituto dentro do respectivo ordenamento jurídico, em termos de direito positivo (exame de constitucionalidade, diálogo com outros diplomas legais e infralegais direta ou indiretamente relacionados), doutrina e jurisprudência. Escaparia ao escopo da presente pesquisa, qual seja a de compreender os principais traços da hipoteca reversa na experiência de alguns países e verificar a viabilidade e utilidade de sua eventual implantação no Brasil. Por essa razão utilizou-se a expressão (menos pretensiosa) constante da presente seção.

Sem embargo, o estudo da experiência internacional, ainda que sem a pretensão de exaurimento acima referida, exsurge de fundamental importância ao objetivo da

presente pesquisa, qual seja a de avaliar a viabilidade de implantação da hipoteca reversa no Brasil.

Nesse sentido, importa perquirir, entre outros: (i) os antecedentes fáticos à implantação do instituto, notadamente quais os problemas (sociais, econômicos, entre outros) então encontrados em dada sociedade que ensejaram a implantação da hipoteca reversa; (ii) se, a fim de aplacar esses mesmos problemas, foram buscados outros institutos; (iii) em caso afirmativo, se esses outros institutos apresentaram resultado satisfatório; (iv) síntese da evolução da hipoteca reversa; (v) respectiva moldura normativa; (vi) papel do Estado; (vii) adesão ao instituto pelo público alvo; (viii) características gerais da hipoteca reversa no país, modalidades encontradas no mercado, vantagens e desvantagens, em tese, de cada qual; (ix) ajustes regulatórios implementados; (x) críticas atuais da doutrina à hipoteca reversa no país.

Após, elaborar-se-á síntese que evidencie os pontos comuns e de distanciamento de cada qual.

Reputa-se que a experiência de cada país, com seus acertos e erros, será de mais valia do que elucubrações teóricas a partir de um plano meramente abstrato do instituto.

Calha, outrossim, expor os critérios que justificaram a escolha dos países a serem examinados.

Não houve a pretensão de trazer à baila todo e qualquer país que tenha implantado a hipoteca reversa, sob pena de extravasar do escopo desta pesquisa. Há, assim, um critério de relevância, a partir dos seguintes parâmetros: (i) maturidade do mercado de hipoteca reversa; (ii) maturidade institucional do país; (iii) semelhanças com o Brasil; (iv) acesso a fontes suficientes, confiáveis e em idioma conhecido; (v) raiz do ordenamento jurídico (romano-germânica, anglo-saxã ou outra). Nenhum parâmetro é absoluto, tampouco se cogitou objetivamente de peso pré-definido para cada qual.

À relevância buscou-se conjugar um critério, por assim dizer, de representatividade: que dentro do conjunto de países com hipoteca reversa, dadas as limitações da presente pesquisa, fossem destacados países com dessemelhanças importantes. Por exemplo, que não fossem examinados apenas países da mesma origem do Direito (v.g. apenas países do sistema de *common law*, como EUA, Reino Unido e Canadá). O escopo desse critério é evidenciar que a hipoteca reversa não é ínsita e exclusiva de determinado sistema de direito.

Há notícia da ocorrência de hipoteca reversa, ou institutos que a ela se assemelham, nos seguintes países: Reino Unido, Estados Unidos da América, Canadá,

Espanha, Austrália, Japão, Hong Kong, Dinamarca, Holanda, Finlândia, Noruega, Suécia<sup>69</sup>, México, Colômbia<sup>70</sup>.

Com maior aprofundamento, a partir da aplicação dos critérios supra, serão examinados o Reino Unido, EUA e Espanha. Segundo os mesmos critérios, serão analisados de maneira menos detalhada a Austrália, Japão, entre outros.

### 3.3.1 Estados Unidos da América

Desde a década de 1970, acadêmicos, organizações da sociedade civil e agentes políticos têm procurado desenvolver instrumentos de hipoteca que permitam aos proprietários idosos obter empréstimos para converter seu ativo imobiliário em renda, ao mesmo tempo em que nenhum pagamento seja devido por um determinado período ou, idealmente, enquanto vivo o mutuário. Esses instrumentos têm sido chamados de hipotecas reversas, hipotecas reversas com investimento financeiro (*annuity*) e empréstimos de conversão de *home equity* (*reverse mortgages*, *reverse annuity mortgages*, *home equity conversion loans*, em tradução livre)<sup>71</sup>.

O produto financeiro seria voltado originariamente a proprietários idosos que descobrem que, embora a inflação tenha nominalmente aumentado o valor de seus imóveis residenciais, também corroeu o poder de compra de suas rendas, normalmente fixas. Nesse cenário, torna-se cada vez mais difícil financeiramente a esses idosos manter seus imóveis ao mesmo tempo em que pagam pelos alimentos necessários, médicos e outras despesas. Por causa da baixa renda de muitos deles, podem não conseguir ou encontrar dificuldades ao buscarem empréstimos para pagar despesas inesperadas. “Rico em casa e pobre em dinheiro” (*house rich, cash poor*, em tradução literal) é a frase frequentemente usada para descrever o dilema desses idosos. Uma opção é vender o imóvel residencial e mudar para locação residencial ou comprar imóvel de custo mais baixo. Por várias razões, no entanto, muitos americanos idosos preferem permanecer nos imóveis em que passaram a maior parte de seus anos de trabalho<sup>72</sup>.

---

<sup>69</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão n. 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009.

<sup>70</sup> CALTRAM, Gladys Andrea Francisco. *O instituto da hipoteca reversa e seus aspectos jurídicos*. **Revista de Direito Imobiliário**. v. 87, 2019, p. 373/388.

<sup>71</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 1. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

<sup>72</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 1. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

De acordo com o *American Housing Survey* (AHS), em 2008 existiam cerca de 18,3 milhões de proprietários idosos (com 65 anos ou mais) e o valor médio de suas casas era de US\$ 168.654,00. Cerca de 12,5 milhões dos proprietários idosos (mais de 68%) não têm dívida hipotecária. Para muitos dos proprietários idosos, o valor retido em seus imóveis residenciais representa seu maior ativo patrimonial<sup>73</sup>.

Antes de se conceber a hipoteca reversa foram testados diversos formatos de negócios jurídicos, que não lograram semelhante êxito no que diz respeito ao atingimento da finalidade acima descrita, como se passa a expor.

O primeiro deles seria o plano de *sale-leaseback*, (venda-arrendamento ou venda-locação, em tradução livre) isto é, a venda do imóvel seguida de imediata locação de volta ao vendedor. Tipicamente são usadas por empresas que buscam levantar capital de giro: vendem e arrendam de volta algum imóvel usado na sua atividade empresária. A técnica permite que as empresas se capitalizem e evitem altos custos de empréstimos. O capital que antes estava congelado em ativos imobiliários pode ser usado para gerar uma maior taxa de retorno no próprio negócio. Se a empresa contraísse um empréstimo garantido pela hipoteca do imóvel, o montante emprestado cobriria apenas 75 a 80% do valor de mercado da propriedade. Por meio do *sale-leaseback*, a empresa consegue obter, na venda, até a integralidade do valor de mercado do imóvel, seguido de desconto dos custos de transação, e ainda manter o uso e a posse do imóvel<sup>74</sup>.

Na década de 1970, buscou-se aplicar o *sale-leaseback* como uma maneira de os proprietários idosos converterem o patrimônio de seus imóveis em fonte de renda. Sob esse plano, o proprietário idoso venderia o imóvel e o alugaria de volta do novo proprietário, em locação vitalícia ou por um número fixo de anos<sup>75</sup>.

Os encargos de impostos sobre a propriedade do imóvel, seguro residencial, custos de reparo e manutenção recairiam sobre o novo proprietário. Argumentava-se que esses custos dificultavam a permanência de idosos em seus imóveis, ou os impeliam a realizar *trade-offs* entre fazer reparos no imóvel e cuidar de necessidades como alimentação e

---

<sup>73</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 1. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

<sup>74</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 2. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

<sup>75</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 2. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

saúde. Sob um plano de venda-arrendamento, os idosos permaneceriam em imóveis bem conservados sem o ônus financeiro de tal manutenção<sup>76</sup>.

O plano de *sale-leaseback* é uma forma complicada de conversão de capital, devido ao número de variáveis que devem ser negociadas entre o comprador e o vendedor, como o preço de venda, entrada, prazo de empréstimo e o contrato de locação. São elementos inter-relacionados e podem afetar o benefício líquido do negócio ao proprietário idoso. A corroborar o peso dessas dificuldades, o plano não produziu qualquer resultado expressivo<sup>77</sup>.

O segundo plano foi o da *reverse annuity mortgage* (RAM, na sigla em inglês) (hipoteca reversa com aplicação financeira), igualmente sugerido na década de 1970. Primeiro, o imóvel é dado em garantia hipotecária a um empréstimo. Em seguida, os recursos do empréstimo necessariamente são investidos em um determinado produto financeiro (*annuity*) que gera uma renda mensal ao mutuário. O mutuário paga, em vida, apenas juros sobre o empréstimo. O pagamento do principal é adiado até a sua morte, que acarreta a venda do imóvel, ou até alguma data prescrita<sup>78</sup>.

Igualmente a RAM não logrou o êxito esperado. As taxas de juros do empréstimo tornavam-no pouco atrativo diante de produtos financeiros tradicionais, em muitos casos inviabilizando, em termos práticos, sua comercialização. Adicionalmente, para o proprietário-investidor, outro risco da RAM é que o mutuário poderia morrer cedo demais. Em função disso, os ajustes atuariais necessários pressionariam a pagamentos mensais reduzidos de anuidades e, assim, inviabilizariam financeiramente a RAM<sup>79</sup>.

O terceiro produto foi a hipoteca reversa propriamente dita, “clássica”, por assim dizer. Em geral, as hipotecas reversas podem assumir uma das duas formas: “a prazo”, mais precisamente sujeita a termo final (*term*); ou sob mandato (*tenure*). Na hipoteca reversa a termo final, o mutuário obtém renda por um período especificado. Na hipoteca reversa sob mandato (*tenure*), o mutuário obtém renda enquanto ocupar o imóvel, portanto assume, a princípio, caráter vitalício<sup>80</sup>.

---

<sup>76</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 2. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

<sup>77</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 2-3. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

<sup>78</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 3. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

<sup>79</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 3. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

<sup>80</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 5. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

O maior risco que o credor enfrenta é o risco de que, ao longo do tempo, a dívida crescente possa se tornar maior do que o valor do imóvel, o que pode ser considerado um risco colateral. Esse risco colateral é parcialmente determinado pelo tipo de hipoteca reversa: nesse aspecto a menos arriscada é a reversa a termo (*term*), na qual os pagamentos cessam com o advento do termo final<sup>81</sup>.

Não por outra razão, antes da década de 1990, em geral os credores só estavam dispostos a fazer hipotecas reversas a termo. Pelas suas próprias características, todavia, essa modalidade se revelou pouco interessante, tanto aos proprietários, que enfrentavam a perspectiva de precisar vender seus imóveis em uma data específica, como para os credores, que enfrentavam a perspectiva de arriscar suas reputações promovendo vendas forçadas no caso de inércia do proprietário. Por essas razões, houve poucos tomadores de hipotecas reversas a termo (*term*)<sup>82</sup>.

Em fevereiro de 1988, o mercado de hipoteca reversa foi fortemente impulsionado pela criação, pelo Congresso norte-americano, de um programa-piloto denominado *Home Equity Conversion Mortgage Insurance Demonstration* (HECM, na sigla em inglês) (seguro à hipoteca decorrente de conversão de imóveis/ativos imobiliários, em tradução livre).

Mais precisamente, ambas as comissões temáticas relevantes da Câmara e do Senado discutiram em seus respectivos relatórios sobre HECMs a necessidade de seguro do governo como forma de incentivar credores privados a comercializarem hipotecas reversas. A título de ilustração, o Comitê da Câmara dos Deputados sobre Bancos, Finanças, e Assuntos Urbanos justificou a criação do programa-piloto HECM:

Este programa-piloto destina-se a incentivar os credores privados a fornecer *home equity conversion mortgages*, porque muitas instituições financeiras hesitaram em entrar em campo devido a leis que não reconhecem esses tipos de instrumentos hipotecários como também pelo fato de que o conceito em si é relativamente novo<sup>83</sup>.

---

<sup>81</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 5. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

<sup>82</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 5-6. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

<sup>83</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 18. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

O relatório da comissão justificou ainda que o projeto de lei continha proteções aos mutuários, como o aconselhamento obrigatório e a proibição de deslocamento involuntário (*prohibition on involuntary displacement*)<sup>84</sup>.

O programa-piloto (*demonstration*) representou o primeiro apoio do governo federal ao produto financeiro. Em síntese, credores e proprietários de imóveis passariam a ser segurados contra eventos como inadimplência e possibilidades de despejo que impediram, em grande medida, a proliferação de planos de *home equity conversion* (conversão de imóveis residenciais) na década anterior<sup>85</sup>.

Esses planos foram concebidos tendo em mira os mais de US\$ 800 bilhões em imóveis detidos, em 1988, por proprietários idosos no país que são *house rich, cash poor* (“ricos em casa, pobres em dinheiro”). Segundo dados do período, cerca de 23% dos idosos proprietários de residências unifamiliares que se encontravam na linha de pobreza ou abaixo dela teriam imóveis residenciais avaliados em, no mínimo, US\$ 50.000. O percentual subiria a 30% de idosos proprietários de imóveis que se encontrassem com renda entre 100 e 149% da linha de pobreza. Quase três quartos dos proprietários pobres e solteiros com 75 anos ou mais poderiam aumentar sua renda acima da linha da pobreza, utilizando a renda adicional gerada pelo *home equity*. Acreditava-se, inicialmente, que o uso mais significativo dessa renda adicional seria destinado ao financiamento de cuidados de longo prazo para doentes crônicos, complementando a cobertura do *Medicare* (principal programa assistencial do país)<sup>86</sup>, adquirindo seguros de cuidados de longo prazo e pagando por cuidados de saúde em casa<sup>87</sup>.

O principal obstáculo anterior ao programa-piloto residiria na relutância dos fornecedores em comercializar esse produto financeiro. Entre as principais causas era apontada: (i) a baixa ou, por vezes, inexistente oferta de seguro voltado para as chamadas

---

<sup>84</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 18. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>85</sup> FAIRBANKS, Joan E. *Home Equity Conversion Programs: A Housing Option for the “House- Rich, Cash-Poor” Elderly*. *Clearinghouse Review*, [s.i.], v. 23, n. 4, Verão de 1989, p. 481. Disponível em: <https://heinonline.org/>. Acesso em: 12 set. 2022.

<sup>86</sup> Medicare é um seguro de saúde para pessoas com 65 anos ou mais. Em linhas gerais, o principal critério de elegibilidade para se inscrever no Medicare pela primeira vez é etário, qual seja, 3 meses antes de completar 65 anos. Também é possível obter o Medicare mais cedo se a pessoa tiver alguma deficiência, doença renal terminal (End-Stage Renal Disease – ESRD, na sigla em inglês) ou ELA, também chamada de doença de Lou Gehrig (ALS, na sigla em inglês). Disponível em: <https://www.medicare.gov/basics/get-started-with-medicare>. Acesso em: 12 set. 2022.

<sup>87</sup> FAIRBANKS, Joan E. *Home Equity Conversion Programs: A Housing Option for the “House- Rich, Cash-Poor” Elderly*. *Clearinghouse Review*, [s.i.], v. 23, n. 4, Verão de 1989, p. 481. Disponível em: <https://heinonline.org/>. Acesso em: 12 set. 2022.

“hipotecas alternativas”, entre as quais se insere a hipoteca reversa; (ii) e a ausência de um mercado secundário de hipotecas para fornecer capital para os investimentos de longo prazo dos credores<sup>88</sup>.

Em linhas gerais, o governo federal, por meio do *Housing and Urban Department* (HUD) cobriria, por seguro, credores e proprietários contra inadimplência e evicção (*default and eviction*). Os proprietários elegíveis deveriam ter 62 anos de idade ou mais e viver em imóveis residenciais unifamiliares, livres e desembaraçados ou com ônus ou dívidas de pequena monta. O valor máximo da hipoteca segurável estava limitado por regulamento, dependendo da área geográfica do país (então variava entre U\$ 67.500,00 e U\$ 101.250,00). O aconselhamento obrigatório de potenciais mutuários por conselheiros de habitação aprovados pelo HUD se fazia necessário<sup>89</sup>.

Entre os pontos a serem abordados no aconselhamento, destacavam-se: (i) as proteções ao consumidor (*prepayment*, que é a possibilidade de amortização da dívida ou quitação integral antecipada, sem incorrência em qualquer penalidade contratual; *default*, i.e. causas de rescisão antecipada em favor do fornecedor; *disclosure requirements*, compreendido como o adequado dever de informação, sobretudo em termos de custo efetivo do empréstimo); (ii) eventuais impactos no recebimento de benefícios públicos decorrentes de programas de assistência social; (iii) impactos no plano sucessório; (iv) e planejamento para eventual incapacidade civil<sup>90</sup>.

O programa HECM continuou como piloto por cerca de 10 anos. Durante esse período, o programa foi estendido três vezes, até 30 de setembro de 2000, quando então se tornou um programa definitivo. O número máximo de hipotecas que o HUD podia segurar aumentou para 25.000 em 1990 (P.L. 101-508), 30.000 em 1996 (P.L. 104-99), e logo depois para 50.000 (P.L. 104-120). O HUD também lançou três relatórios nesse período, nos quais avaliou o programa-piloto HECM, conforme exigido pelo regulamento<sup>91</sup>.

---

<sup>88</sup> FAIRBANKS, Joan E. *Home Equity Conversion Programs: A Housing Option for the “House- Rich, Cash-Poor” Elderly*. *Clearinghouse Review*, [s.i.], v. 23, n. 4, Verão de 1989, p. 482. Disponível em: <https://heinonline.org/>. Acesso em: 12 set. 2022.

<sup>89</sup> FAIRBANKS, Joan E. *Home Equity Conversion Programs: A Housing Option for the “House- Rich, Cash-Poor” Elderly*. *Clearinghouse Review*, [s.i.], v. 23, n. 4, Verão de 1989, p. 483. Disponível em: <https://heinonline.org/>. Acesso em: 12 set. 2022.

<sup>90</sup> FAIRBANKS, Joan E. *Home Equity Conversion Programs: A Housing Option for the “House- Rich, Cash-Poor” Elderly*. *Clearinghouse Review*, [s.i.], v. 23, n. 4, Verão de 1989, p. 484-485. Disponível em: <https://heinonline.org/>. Acesso em: 12 set. 2022.

<sup>91</sup> PERL, Libby. *HUD’s Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 19. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

A única alteração substancial durante o período de demonstração decorreu do *Housing Opportunity Program Extension Act*, de 1996 (P.L. 104-120), que expandiu o programa para permitir que o seguro FHA cobrisse residências familiares de um a quatro cômodos, disposição mantida até hoje<sup>92</sup>.

Ao longo de mais de duas décadas como programa definitivo, observa-se que os empréstimos do programa HECM são ainda uma parcela muito pequena do mercado hipotecário geral.

Entre os principais dados do programa, destaca-se que no seu auge, no ano de 2009, cerca de 115.000 novos empréstimos foram segurados pelo HECM. Em comparação, o número total de hipotecas originadas em 2009 foi de quase 9,4 milhões. No ano de 2015, o número de novas HECMs foi de cerca de 58.000<sup>93</sup>.

O programa seguiu quase 1 milhão de empréstimos desde o seu início. Enquanto o regulamento do HECM limita a 275.000 o número total de HECMs que o HUD pode segurar, o Congresso norte-americano renunciou à essa limitação em diversas oportunidades. O valor máximo de sinistro do seguro (que geralmente corresponde ao valor de avaliação do imóvel dado em hipoteca), que já foi inferior a US\$ 100.000 nos primeiros anos do programa HECM, passou a pouco mais de US\$ 275.000 no ano de 2015<sup>94</sup>.

Ao se passar ao exame do perfil dos mutuários ao longo do tempo, observa-se que, desde o início do programa HECM, os mutuários ficaram mais jovens, a forma como optam por receber os valores emprestados mudou, e mais mutuários parecem usar HECMs para pagar hipotecas existentes e outras dívidas.

A idade média dos mutuários do HECM diminuiu desde o início do programa. Em 1990, pouco depois que o programa HECM foi lançado como um piloto, a idade média dos mutuários era de cerca de 77 anos. Desde então, diminuiu gradualmente e atingiu a média de 73 anos no ano de 2016<sup>95</sup>.

---

<sup>92</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 19. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>93</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 10. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>94</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 10. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>95</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 11. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

O sexo que mais contratou pelo HECM também mudou ao longo dos anos. As mulheres representavam mais de 50% dos mutuários HECM (em comparação com homens e mutuários casais) até o ano de 2002. Sua participação percentual diminuiu à medida que aumentou a de mutuários masculinos e de casais. O ano de 2013 foi o primeiro em que os mutuários casais superaram os mutuários do sexo feminino. Até o ano de 2016, os casais representavam 41% dos mutuários em comparação aos 37% de mulheres. Os mutuários do sexo masculino também aumentaram desde os primeiros anos do programa, oscilando em torno de 15% no início e subindo para quase 22% em 2016<sup>96</sup>.

A tendência crescente de empréstimos contraídos por casais pode ser atribuída ao fato de que as pessoas estão buscando o HECM cada vez mais jovens. Além disso, o aumento percentual de empréstimos a homens e a casais pode estar relacionado ao tratamento dispensado a cônjuges não mutuários. Até recentemente, não era incomum que o cônjuge mais jovem (geralmente o cônjuge virago) não constasse do contrato de empréstimo garantido com hipoteca reversa a fim de que o valor a ser emprestado não fosse reduzido (quanto mais idoso o(s) mutuário(s), mais alto o valor a ser emprestado). Isso pode ter sido um dos fatores responsáveis pelo aumento do número de mutuários do sexo masculino. A partir de 2014, o HUD passa a exigir a inclusão da idade do cônjuge não mutuário para fins de cálculo do valor do empréstimo, o que pode ter sido um dos fatores responsáveis pelo aumento mais recente do número de casais mutuários<sup>97</sup>.

Há evidências de que as situações de crédito dos mutuários de HECM podem ser menos seguras agora do que nos anos anteriores do programa.

Em geral, a dívida do consumidor, incluindo a dívida hipotecária, aumentou para proprietários com 65 anos ou mais durante os anos 2000. Em 2001, 22% dos proprietários mais velhos tinham dívida hipotecária com um valor médio de U\$ 43.400. Em 2011, a porcentagem cresceu para 30%, com um valor médio de hipoteca de U\$ 79.000. De acordo com uma pesquisa de 2011 do Conselho do HECM, um número crescente de potenciais mutuários de HECM justificou o interesse na contratação de uma hipoteca reversa para fins de pagamento de dívidas em geral — 67% em comparação com 51% em

---

<sup>96</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 11. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>97</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 11. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

uma pesquisa semelhante realizada em 2006. Desses potenciais mutuários, 79% tinham dívidas existentes, 40% das quais eram dívidas hipotecárias<sup>98</sup>.

O aumento do endividamento pode ser uma razão por trás da forma como os mutuários escolhem receber os valores emprestados do HECM.

Até o ano de 2014, quando foram realizadas mudanças no programa que limitaram os saques iniciais para montante fixo ou linha de crédito HECMs, os mutuários retiravam grandes valores de seus empréstimos HECM logo nos primeiros meses de contrato.

Por exemplo, entre os anos de 2010 e 2013, mais de 70% dos mutuários de HECM retiraram entre 80% e 100% do seu limite principal logo no primeiro mês do empréstimo. Ao contrário, nos primeiros anos do programa HECM, a maioria dos mutuários optava por fazer retiradas por linha de crédito, a prazo, ou por combinação de ambos<sup>99</sup>.

A mudança na preferência de retirada dos valores emprestados pode ser tributada ao advento de HECMs com taxa de juros fixa. Eles começaram a se tornar comuns em 2008, quando o HUD passou a divulgar orientações esclarecendo que os credores poderiam oferecer empréstimos com taxas de juros fixas. Um dos principais motivos para esse fomento consiste na facilidade de securitização de produtos com taxa de juros fixa. Em negócios com taxa de juros fixa, normalmente os credores exigem que os tomadores tomem o valor total do empréstimo como um montante fixo. Afinal, se os produtos de taxa fixa permitissem saques futuros, os credores teriam que absorver o custo dos aumentos da taxa de juros. Antes de 2009, a retirada de montante total (*lump sum*) representava menos de 10% do HECMs; no final de 2009, já representava quase 70%. Atualmente, quase todos os tomadores de HECM optam pela retirada do montante fixo fechado (*lump sum*) ou, ainda que optem por linha de crédito, efetivamente retiram a maior parte do saldo logo nos primeiros meses<sup>100</sup>.

Examinados os principais contornos da evolução do HECM, calha analisar as atuais características do programa.

Como já referido, o programa HECM do HUD oferece seguro do FHA para credores que oferecem hipotecas reversas a proprietários mais velhos, com os mutuários

---

<sup>98</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 12. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>99</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 12. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>100</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 13. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

pagando as taxas de seguro. As hipotecas reversas são firmadas por credores privados, não pelo governo federal, e por um tempo houve um mercado para hipotecas reversas que não envolviam seguro do governo.

No entanto, principalmente desde a crise econômica de 2008, quase todas as hipotecas reversas são seguradas pelo programa HECM. No programa HECM, o HUD oferece seguro para proteger os credores contra perdas em seus empréstimos. Os credores são previamente aprovados pela FHA. A lei federal autorizadora (*program statute*) e os regulamentos do programa determinam o valor dos empréstimos que os mutuários podem obter. Os mutuários pagam dois tipos de prêmios de seguro ao HUD: antecipados iniciais e anuais. Se o valor do empréstimo exceder o preço de venda, após o óbito do mutuário, o HUD cobre o credor pela diferença até o valor máximo da reivindicação. O programa HECM é regido por regulamentos do HUD, que também pode fazer alterações no programa por meio de *mortgagee letters* (cartas hipotecárias, em tradução livre)<sup>101</sup>.

Entre os padrões de elegibilidade para mutuários e imóveis, destacam-se os que seguem:

(i) idade do mutuário: o HUD exige que os proprietários tenham pelo menos 62 anos de idade ou mais;

(ii) imóvel a ser hipotecado: precisa ser residencial, com um a quatro cômodos (*one-to-four family residence*), com o proprietário nele tendo sua residência principal;

(iii) características financeiras do mutuário: até 2015, o programa HECM não exigia comprovação de renda mínima ou outros requisitos financeiros dos mutuários, porque os empréstimos são pagos com o produto da venda dos imóveis. No entanto, devido a uma taxa de inadimplência de aproximadamente 10% dos mutuários do HECM (representando cerca de 54.000 empréstimos) em pagar impostos sobre propriedade ou seguro residencial, o Congresso concedeu ao HUD a autoridade para estabelecer requisitos financeiros por meio de *mortgagee letter* (carta hipotecária). A partir de 2015, os credores devem realizar uma avaliação financeira de novos mutuários de HECM, em que se exigem os históricos de crédito dos mutuários, os registros de pagamento de

---

<sup>101</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 2. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

encargos de propriedade, em especial os impostos sobre a propriedade e o seguro residencial<sup>102</sup>.

O valor a ser emprestado é baseado na interação de dois fatores:

(i) o Valor Máximo de Reivindicação (*Maximum Claim Amount* - MCA): é o valor de avaliação do imóvel ou o limite máximo de empréstimo autorizado no HECM para a área em que está localizado, o que for menor. O MCA é o máximo que o HUD pagará ao credor que acionar o seguro;

(ii) O Fator de Limite Principal (*Principal Limit Factor* — PLF): fator definido pelo HUD com base na idade do mutuário, na taxa de juros do empréstimo e na valorização esperada do valor de mercado do imóvel. Os PLFs são porcentagens aplicadas ao MCA para determinar o valor que pode ser emprestado. Quanto mais idoso o mutuário e menor a taxa de juros, maior o PLF. Os PLFs não mudam para idosos acima de 90 anos. O PLF é baseado na idade do cônjuge mais jovem, seja ou não mutuário. Há PLFs específicos a serem utilizados quando os cônjuges não mutuários tiverem menos de 62 anos<sup>103</sup>.

Da multiplicação de ambos os fatores, MCA e PLF, resulta o valor final máximo a ser emprestado. Ele será reduzido por quaisquer taxas iniciais e, se o mutuário tiver uma hipoteca pendente, o produto deve ser usado para pagá-la.

Os mutuários podem optar por diversas formas em receber os valores emprestados: montante fixo (*lump sum*), linha de crédito, pagamentos mensais por um período de meses (*term*), pagamentos mensais vitalícios (*tenure*) ou uma combinação de linha de crédito e pagamentos mensais.

Os mutuários que optam por recebimentos adiantados (seja de montante fixo ou linha de crédito) não podem exceder um limite de recebimento inicial. Em 2017, esse limite era de 60% do valor total a ser emprestado, ou o valor correspondente a qualquer obrigação acessória (por exemplo, taxas, pagamento da dívida) mais 10% do limite do valor principal<sup>104</sup>.

---

<sup>102</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 3. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>103</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 4. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>104</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 5. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

Tendo como referência o ano de 2016, a opção mais comum foi a linha de crédito (89%), seguida de pagamentos mensais vitalícios (2%), combinação vitalício e linha de crédito (2%), combinação pagamento mensal a termo e linha de crédito (2%). Não houve registro de contratação por montante fixo puro (*lump sum*) no período.

Os mutuários devem pagar dois tipos de prêmio de seguro de hipoteca (*Mortgage Insurance Premium - MIP*): adiantado (*upfront*) e anuais. O prêmio adiantado depende do valor disponibilizado ao mutuário durante os primeiros 12 meses do empréstimo: 0,5% quando o valor disponível nos primeiros 12 meses do empréstimo for igual ou inferior a 60% do valor total a ser emprestado; 2,50% quando o valor disponível nos primeiros 12 meses ultrapassar 60% do valor total a ser emprestado. Já o prêmio anual é de 1,25% do valor do empréstimo restante. São os credores quem transferem mensalmente os pagamentos do prêmio ao HUD. Os credores adicionam os prêmios anuais ao saldo do empréstimo, do que serão reembolsados ao final, como parte do pagamento do empréstimo<sup>105</sup>.

Ao se analisarem as obrigações atribuídas ao mutuário de hipoteca reversa, nota-se a ausência (e nisso reside um dos maiores atrativos) de uma das obrigações mais importantes em uma hipoteca tradicional, qual seja a de efetuar pagamentos periódicos, normalmente mensais, ao credor.

Entre as obrigações do mutuário do HECM, destacam-se as que seguem:

(i) aconselhamento prévio: desde 2011, além do mutuário, também os cônjuges precisam participar do aconselhamento, mesmo que não estejam na hipoteca. O conselheiro precisa ser aprovado pelo HUD, assim como a agência de aconselhamento ao qual esteja vinculado. O aconselhamento pode ocorrer por telefone ou pessoalmente. Os conselheiros devem conversar com potenciais mutuários sobre outras opções além de HECMs, implicações financeiras de HECMs, possíveis consequências em relação a impostos ou elegibilidade para benefícios ou consequências para o patrimônio do mutuário;

(ii) residência principal: os mutuários devem permanecer tendo no imóvel sua residência principal, o que significa que os mutuários permanecem durante a maior parte do ano;

---

<sup>105</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 6. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

(iii) manutenção e reparo: os mutuários devem manter o imóvel em bom estado de conservação;

(iv) Imposto sobre a propriedade e seguro residencial: em uma hipoteca clássica, esses valores são adicionados ao pagamento mensal devido pelo mutuário. Na hipoteca reversa do HECM, o mutuário: (a) poderia requerer que esses valores fossem pagos pelo credor e adicionados à dívida do empréstimo; (b) se o mutuário optasse por permanecer com a obrigação de realizar esses pagamentos, e viesse a inadimpli-los, o credor sempre pode pagá-los e adicioná-los ao saldo do HECM. Em ambos os casos, como os mutuários de HECM podem optar pelo recebimento de montante fixo (*lump sum*), a adição de impostos e seguros ao saldo do empréstimo pode exceder o valor total de empréstimo. Diante de recorrentes inadimplementos de mutuários quanto ao imposto predial e ao seguro residencial, em 2015, o HUD emitiu novas diretrizes financeiras para os mutuários por meio de carta hipotecária. Dependendo dos resultados das avaliações financeiras, os credores podem exigir que os mutuários depositem os valores correspondentes a impostos e seguros residenciais em uma Conta Reserva de Expectativa de Vida (*Life Expectancy Set-Aside Account*)<sup>106</sup>.

O encerramento do empréstimo garantido por hipoteca reversa no HECM é projetado para evitar que o mutuário seja compelido a se retirar do imóvel.

As hipóteses principais em que a dívida decorrente do HECM se torna exigível ocorrem com o óbito do mutuário ou com a alienação do imóvel. A exigibilidade da dívida também ocorre, após a aprovação do Secretário do HUD, quando constatado que: o mutuário não mais utiliza o imóvel como residência principal, não residiu por 12 meses consecutivos por motivos de saúde, ou não cumpre algumas das obrigações acessórias (conforme descritas acima). Nesse último caso, é facultativo aos credores oportunizar aos mutuários a purgação da mora, de modo a evitar a execução hipotecária<sup>107</sup>.

Quando a dívida decorrente do HECM se torna exigível, o credor deve notificar o HUD e informar o mutuário (ou o espólio, se for o caso), para que proceda de uma das seguintes formas:

(i) pagar a dívida integralmente, i.e. principal e acessórios;

---

<sup>106</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 7. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>107</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 8. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

(ii) vender o imóvel, por, no mínimo, o saldo da hipoteca ou 95% do valor de avaliação atualizada do imóvel. Nesse caso, deve ser realizada uma avaliação no prazo de 30 dias, contados da notificação do mutuário, da ciência do seu falecimento (se for o caso) ou a pedido do mutuário). A partir de setembro de 2017, o Comissário da FHA está autorizado a definir requisitos de preços de venda mais baixos;

(iii) realizar uma dação em pagamento (*deed in lieu of foreclosure*), que normalmente enseja a extinção da dívida. A partir de setembro de 2017, o Comissário da FHA está autorizado a estabelecer um incentivo em dinheiro para os mutuários que realizarem a dação em pagamento e desocuparem em até seis meses da data de vencimento<sup>108</sup>.

Caso permaneça inerte no prazo de seis meses após a notificação (ou tempo adicional conforme aprovado pelo HUD), o credor é obrigado a proceder à execução hipotecária.

Merece especial menção o sensível cenário em que a dívida do HECM vem a exceder o valor do imóvel hipotecado.

Nesse caso, o seguro FHA, fornecido pelo programa HECM, protege os credores contra o risco de o saldo de um empréstimo exceder o valor do imóvel. As opções de um credor são as seguintes:

(i) Cessão (*assignment*): na vigência de um HECM, o credor tem a opção de cedê-lo ao HUD, quando o saldo do empréstimo atinge até 98% do valor máximo de reclamação (*maximum claim amount*). Isso pode ocorrer em prazos longos de empréstimos em que as taxas de juros variáveis aumentaram significativamente, por exemplo, ou quando os pagamentos de impostos e seguros residenciais são adicionados ao saldo do empréstimo. O HUD pode recusar a cessão se a hipoteca já estiver exigível. Quando há cessão, o credor requer ao HUD o saldo devedor até o valor máximo de reclamação;

(ii) Reclamação, reclamação do crédito (*claim*): em uma HECM exigível, se o produto da venda do imóvel não for suficiente para cobrir o saldo do empréstimo, o credor pode fazer uma reclamação da diferença ao HUD, até o valor máximo da reclamação (*maximum claim amount*). O que pode ser incluído nesse valor depende da forma como

---

<sup>108</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 8. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

o imóvel foi alienado: se em dação em pagamento ao credor, alienada a terceiro na execução da hipoteca ou alienada pelo mutuário (ou espólio do mutuário)<sup>109</sup>.

Um dos últimos aspectos da contextualização da hipoteca reversa pelo HECM consiste em verificar as outras opções disponíveis ao idoso que pretende aumentar a sua renda a partir do seu imóvel residencial. É importante ressaltar não ser seguro afirmar, em termos abstratos, que uma opção é mais vantajosa que outra, antes se revela imprescindível examinar as circunstâncias e necessidades específicas do idoso, o que naturalmente não cabe no presente estudo.

As alternativas à hipoteca reversa do HECM podem ser agrupadas em: (i) outras modalidades de hipoteca reversa e em (ii) alternativas à hipoteca reversa em geral.

Entre outras modalidades de hipoteca reversa destacam-se: *Deferred Payment Loans* (DPLs), *Property Tax Deferral* (PTD) e *Proprietary Reverse Mortgages*.

A *Deferred Payment Loan* (DPL) (Empréstimo de Pagamento Diferido, em tradução livre) é um empréstimo garantido por hipoteca reversa, oferecida por algumas agências governamentais locais e estaduais, com a finalidade específica de reparar ou melhorar o imóvel residencial. O montante é fixo e transferido de uma única vez (*lump sum*) e a dívida não é cobrada do mutuário enquanto ele residir no imóvel. DPLs não estão disponíveis em todas as localidades e podem ser difíceis de encontrar, em parte porque não há homogeneidade de nome e descrição. Os critérios de elegibilidade variam de programa para programa. A maioria é limitada a proprietários com renda baixa ou moderada. Alguns desses programas fixam idade mínima do mutuário ou algum requisito de deficiência. Os DPLs podem ser usados apenas para os tipos específicos de reparos ou melhorias que cada programa permite, como por exemplo melhorias na acessibilidade ou na eficiência energética<sup>110</sup>.

Por vezes é possível combinar um DPL com um empréstimo HECM. Nesse caso, o credor do DPL precisa concordar em receber o pagamento do empréstimo após o HECM. O maior atrativo do DPL é o custo muito baixo: geralmente não há taxa de administração (*origination fee*), não há prêmio de seguro, custos de fechamento (*closing*

---

<sup>109</sup> PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017, p. 8. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>110</sup> AMERICAN ASSOCIATION OF RETIRED PERSONS (AARP). *Home Made Money: a Consumer's Guide to Reverse Mortgages*. [s.i.], 2006, p. 20. Disponível em: <https://assets.aarp.org/www.aarp.org/articles/revmort/homeMadeMoney.pdf> Acesso em: 13 set. 2022.

*costs*) mínimos, se houver, e juros muito baixos (ou nenhum). Quando há cobrança de juros, na maioria dos programas a taxa é fixa e a cobrança é simples, em vez de composta. Em alguns programas de DPL há a previsão de perdão parcial ou total do empréstimo se o mutuário residir por um determinado período mínimo de tempo<sup>111</sup>.

O *Property Tax Deferral* (PTD) (diferimento de imposto sobre a propriedade, em tradução livre) é oferecido por algumas agências governamentais estaduais e locais.

Trata-se de um empréstimo garantido por hipoteca reversa, oferecido pelo setor público, a ser utilizado apenas para pagar tributos (taxas e impostos) incidentes sobre a propriedade. A dívida não é cobrada do mutuário enquanto ele residir no imóvel. Em alguns estados, o PTD está disponível de forma uniforme. Em outros, não está disponível em todas as áreas, ou o programa varia em função da área. Os critérios de elegibilidade variam consideravelmente: a maioria dos programas tem idade mínima de 65 anos e é limitada a proprietários de imóveis residenciais com renda baixa ou moderada. O valor do PTD é geralmente limitado ao valor a ser cobrado de imposto sobre propriedade para aquele ano. Os programas PTD geralmente não permitem que a hipoteca seja de segundo grau: assim, o mutuário não pode contrair um empréstimo PTD enquanto pender, por exemplo, outra hipoteca reversa. À semelhança do *Deferred Payment Loan* (DPL), os empréstimos PTD geralmente não cobram taxa de administração (*origination fee*), não há prêmio de seguro, custos de fechamento (*closing costs*) mínimos. A taxa de juros geralmente é fixa. Em alguns casos, os juros são cobrados de forma simples, não composta<sup>112</sup>.

A *Proprietary Reverse Mortgage* (hipoteca reversa proprietária, em tradução livre) é normalmente o tipo mais caro de hipoteca reversa. Voltada para proprietários de imóveis de alto valor, assim considerados os que superam o limite previsto no regulamento do HECM (limite 203-b do HUD) para o condado em que situado o imóvel. Por outro lado, o montante a ser emprestado pode atingir valor superior ao obtido em um HECM. Ao contrário das anteriores, podem ser utilizadas para qualquer finalidade e estão

---

<sup>111</sup> AMERICAN ASSOCIATION OF RETIRED PERSONS (AARP). *Home Made Money: a Consumer's Guide to Reverse Mortgages*. [s.i.], 2006, p. 21. Disponível em: <https://assets.aarp.org/www.aarp.org/articles/revmort/homeMadeMoney.pdf> Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>112</sup> AMERICAN ASSOCIATION OF RETIRED PERSONS (AARP). *Home Made Money: a Consumer's Guide to Reverse Mortgages*. [s.i.], 2006, p. 22. Disponível em: <https://assets.aarp.org/www.aarp.org/articles/revmort/homeMadeMoney.pdf> Acesso em: 13 set. 2022.

disponíveis a proprietários com 62 anos ou mais, independentemente da renda. O produto é oferecido por bancos, companhias hipotecárias e outros credores privados<sup>113</sup>.

O segundo grupo são as alternativas à hipoteca reversa em geral, e não apenas à hipoteca reversa do HECM (mas sempre tendo como limitação que essas alternativas precisam de alguma forma utilizar o imóvel residencial do idoso como meio de aumentar a sua renda).

De modo geral são alternativas disponíveis a qualquer proprietário de imóvel, independente de sua idade ou qualquer outra condição pessoal.

Entre as principais, destaca-se a venda do imóvel, seguida de (i) locação de imóvel para fins residenciais (*selling and renting*), ou seguida de (ii) aquisição de imóvel residencial de custo menor (*downsizing*). Nesse último caso, há inclusive um benefício tributário que isenta até U\$ 250,000 (ou U\$ 500,000, caso se trate de casal) sobre os ganhos de capital decorrentes da venda do imóvel, desde que o imóvel tenha sido utilizado como residência principal por dois anos antes da venda<sup>114</sup>.

Entre as alternativas que não implicam a venda do imóvel, destaca-se a busca de inquilino (*tenant*) para residir em um dos cômodos do imóvel<sup>115</sup>.

### 3.3.2 Reino Unido

O Reino Unido atende a alguns dos critérios acima referidos. Realce para o seu mercado de hipoteca reversa, que é o mais antigo e diversificado entre os analisados.

No Reino Unido há a percepção, por parte do governo, de que a forma como idosos utilizam seus ativos imobiliários, convertendo-os em renda para fazer frente a suas necessidades e despesas nessa etapa da vida, é um elemento crucial em uma *ageing society* (sociedade em envelhecimento, em tradução livre), visto como parte da solução a pressões demográficas e fiscais associadas a esse envelhecimento populacional. O uso do patrimônio habitacional acumulado ao longo da vida como um recurso financeiro dotado

---

<sup>113</sup> AMERICAN ASSOCIATION OF RETIRED PERSONS (AARP). *Home Made Money: a Consumer's Guide to Reverse Mortgages*. [s.i.], 2006, p. 22/23. Disponível em: <https://assets.aarp.org/www.aarp.org/articles/revmort/homeMadeMoney.pdf> Acesso em: 13 set. 2022.

<sup>114</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 14. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

<sup>115</sup> FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010, p. 14. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

de liquidez é um componente central das narrativas que promovem políticas de bem-estar baseadas em ativos no Reino Unido<sup>116</sup>.

Para que se possa compreender o diversificado mercado de hipoteca reversa britânico, convém estruturá-lo em um conceito geral (gênero), e suas principais modalidades ou espécies. Aqui emerge inevitavelmente uma fragilidade da opção terminológica por hipoteca reversa, por demais restrita para compreender o instituto britânico em toda a sua amplitude.

Feita a ressalva, o conceito mais amplo é o de *equity release* (liberação de capital, liberação de ativo), termo utilizado para descrever as diferentes maneiras pelas quais é possível “se beneficiar do valor da sua casa sem ter que sair dela”<sup>117</sup>.

Desse conceito, que pode ser visto como gênero, decorrem duas modalidades básicas: o *lifetime mortgage* e a *home reversion*. A finalidade de ambas é extrair capital do imóvel residencial.

Na primeira, mais próxima do conceito de hipoteca reversa supra exposto, o idoso permanece com a propriedade do imóvel, que é gravado com o ônus real da hipoteca. Na segunda, há transferência parcial ou total da propriedade imobiliária a uma *reversion company* (empresa de reversão), o idoso alienante permanece residindo no imóvel pelo tempo que desejar e recebe os valores decorrentes da venda, de uma só vez (*lump sum*), ou o valor é investido de forma a prover renda regular ao idoso.

A *lifetime mortgage* (hipoteca vitalícia, em tradução literal) admite diversas espécies, entre as quais: (i) *home income plan*, (ii) *interest-only mortgage*, (iii) *roll-up mortgage*, (iv) *fixed repayment mortgage* e (v) *shared appreciation mortgage* (SAM). Em todas, a dívida garantida por hipoteca é adimplida com o produto da venda do imóvel, após o falecimento do mutuário ou caso ele deixe de residir (vencimento antecipado, nesse último caso).

No *home income plan* (i), o empréstimo é garantido pelo imóvel hipotecado. A quantia recebida de uma vez é necessariamente aplicada em investimento financeiro (*annuity*), que retorna em rendimento mensal, normalmente vitalício e a uma taxa fixa. Com a renda mensal, o mutuário paga os juros da hipoteca, geralmente a uma taxa também fixa. O restante é livremente utilizado pelo mutuário. A dívida principal do

---

<sup>116</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015 p. 115. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>117</sup> FINANCIAL SERVICES AUTHORITY. *FSA Factsheet: Raising money from your home*. (trad. livre) [s.i.], set. 2006. Disponível em: <https://hoop.eac.org.uk> Acesso em: 10 set. 2022.

empréstimo só será paga com o produto da venda do imóvel, após o falecimento do mutuário. Essa modalidade tende a ser vantajosa apenas para idosos em torno de oitenta anos, quando a *annuity* começa a oferecer renda mensal mais atrativa<sup>118</sup>.

Igualmente, no *interest-only mortgage* (ii) o empréstimo é garantido pelo imóvel hipotecado. A quantia é recebida de uma vez (*lump sum*) e pode ser livremente utilizada, sem necessidade de aplicação na *annuity* da *home income plan*. Em vida, somente são mensalmente cobrados os juros do empréstimo (fixos ou variáveis). Com a venda do imóvel, em decorrência de falecimento, o principal será pago<sup>119</sup>.

Igualmente, na *roll-up mortgage* (iii) o empréstimo é garantido pelo imóvel hipotecado. A quantia é recebida de uma vez (*lump sum*) ou como renda regular. Ao contrário da *interest-only*, os juros (fixos ou variáveis) não são cobrados em vida, tampouco o principal. Os juros são incorporados ao principal e há capitalização de juros (anatocismo ou juros sobre juros, no jargão bancário). Após o óbito será realizada a venda do imóvel, de cujo produto será paga a dívida (principal e juros)<sup>120</sup>.

Como subespécie do *roll-up* há o *drawdown mortgage*. Ao invés de receber uma única quantia fixa (*lump sum*), o mutuário pode ir sacando (*drawdown*) quantias menores, geralmente tendo sido pré-estabelecida a quantia total que pode ser sacada ao longo do tempo. Como os valores são menores, a dívida cresce mais vagarosamente do que no *roll-up*, em que o montante total é entregue logo no início. O *drawdown mortgage* também costuma ser mais vantajoso do que o *home income plan*, pois não há cobrança de juros em vida, e porque não há investimento financeiro em *annuity*, logo o capital não está em risco<sup>121</sup>.

Igualmente, na *fixed repayment lifetime mortgage* (reembolso fixo em hipoteca vitalícia) (iv) o empréstimo é garantido pelo imóvel hipotecado. A quantia é recebida de uma única vez (*lump sum*). A singularidade está em que não há cobrança de juros: quando o imóvel for vendido, do produto obtido será atribuído à instituição financeira um percentual maior do que corresponderia à dívida consolidada. Ou seja, ela receberá mais do que emprestou, sem caracterizar juros. Essa quantia a mais é fixada no início e consta

---

<sup>118</sup> FINANTIAL SERVICES AUTHORITY. *FSA Factsheet: Raising money from your home*. [s.i.], set. 2006, p. 4. Disponível em: <https://hoop.eac.org.uk> Acesso em: 10 set. 2022.

<sup>119</sup> FINANTIAL SERVICES AUTHORITY. *FSA Factsheet: Raising money from your home*. [s.i.], set. 2006, p. 4. Disponível em: <https://hoop.eac.org.uk> Acesso em: 10 set. 2022.

<sup>120</sup> FINANTIAL SERVICES AUTHORITY. *FSA Factsheet: Raising money from your home*. [s.i.], set. 2006, p. 4. Disponível em: <https://hoop.eac.org.uk> Acesso em: 10 set. 2022.

<sup>121</sup> FINANTIAL SERVICES AUTHORITY. *FSA Factsheet: Raising money from your home*. [s.i.], set. 2006, p. 5. Disponível em: <https://hoop.eac.org.uk> Acesso em: 10 set. 2022.

expressamente no contrato. O quanto mais alta irá depender da idade e expectativa de vida do mutuário. O valor devido ao credor no reembolso não irá variar em função da duração da hipoteca – ao contrário do que ordinariamente se passa quando há cobrança de juros, em que o tempo de execução contratual impacta direta e sensivelmente no custo atribuído ao mutuário<sup>122</sup>.

Na *shared appreciation mortgage* - SAM - (hipoteca de valorização compartilhada) (v), o credor abdica total ou parcialmente da cobrança de juros sobre o montante emprestado. Em compensação, quando o imóvel é vendido, do produto obtido o credor recebe o equivalente ao principal emprestado, acrescido de parcela correspondente à valorização do imóvel, contada desde a data da celebração do contrato. Normalmente o SAM é parcial, ou seja, mescla-se a cobrança de juros (que acabam sendo reduzidos) com a participação do credor na valorização do imóvel quando vendido<sup>123</sup>.

Vistas as principais espécies da primeira modalidade, que envolve efetivamente uma hipoteca, passa-se à segunda modalidade de *equity release*, qual seja a *home reversion*. Ao invés do ônus real da hipoteca, aqui há alienação parcial ou total do imóvel a uma *reversion company* (sem paralelo no Brasil, sendo a tradução literal “empresa de reversão”), para si ou para terceiro, normalmente investidor. O idoso recebe o valor correspondente à venda total ou parcial, de uma única vez, sendo que algumas empresas exigem que o valor seja aplicado em uma *annuity*, a fim de gerar renda mensal. Como contrato de compra venda, há a singularidade de que o comprador não pode revender enquanto o idoso residir no imóvel, o que poderá ocorrer até a sua morte. Por conta dessa condição, a venda é feita abaixo do valor de mercado, em torno de 35% a 60%. A idade mínima normalmente é mais elevada do que a exigida em uma hipoteca vitalícia. Acessoriamente é celebrado um contrato de locação, cujo inquilino é o idoso, com duração vitalícia. Normalmente, ou não há cobrança de aluguel (prática que, se aplicada no Brasil, demandaria a transmutação da locação em comodato, ante as definições legais e os contornos dogmáticos dos dois contratos típicos em questão), ou é cobrado um valor simbólico (v.g. £1 por mês). Alternativamente, pode haver a cobrança de um aluguel em valor não simbólico (mais alto, portanto), compensado por um valor de venda mais elevado. Iniciada a execução contratual, qualquer valorização do imóvel beneficia o(s)

---

<sup>122</sup> FINANTIAL SERVICES AUTHORITY. *FSA Factsheet: Raising money from your home*. [s.i.], set. 2006, p. 6. Disponível em: <https://hoop.eac.org.uk> Acesso em: 10 set. 2022.

<sup>123</sup> FINANTIAL SERVICES AUTHORITY. *FSA Factsheet: Raising money from your home*. [s.i.], set. 2006, p. 6. Disponível em: <https://hoop.eac.org.uk> Acesso em: 10 set. 2022.

proprietário(s), i.e., a *reversion company*, se adquiriu a totalidade do imóvel, ou aquela em conjunto com o idoso, segundo a proporção de cada qual, caso tenha havido alienação parcial<sup>124</sup>.

Em qualquer modalidade de *equity release* o dinheiro obtido é isento de tributos. Entre as alternativas ao *equity release* disponíveis no Reino Unido são apontadas o *trading down*, que é a venda do imóvel e compra de outro mais econômico; o uso de recursos poupados ao longo da vida; ou se desfazer de investimentos. Adverte-se que uma *lifetime mortgage* ou uma *home reversion* podem restringir as opções futuras do idoso, como o *trading down*. Entre os custos gerais envolvidos, saliente-se que o fornecedor de crédito pode exigir a contratação de seguro do imóvel (*building insurance*)<sup>125</sup>.

Especialmente na *roll-up mortgage* pode ocorrer a *negative equity*, quando a dívida consolidada ultrapassa o valor de avaliação do imóvel hipotecado. Nesse caso, podem ser cobrados juros do mutuário em vida ou, após seu óbito, os herdeiros arcam com o valor excedente ao do imóvel. Na prática comercial, entretanto, a maioria dos fornecedores do produto financeiro oferecem a *no-negative-equity-guarantee*, que libera os herdeiros de arcarem com o valor excedente<sup>126</sup>.

Entre os incidentes mais relevantes durante a execução contratual, destaca-se o que segue.

As principais razões de extinção antecipada do contrato, com a consequente venda do imóvel (ainda vivo o mutuário), ocorrem se o mutuário se torna inadimplente em relação aos juros cobrados, nas modalidades em que há a cobrança em vida, ou inadimplente do valor do aluguel (por vezes simbólico), na *home reversion*. A ausência ou a deficiente manutenção do imóvel, conforme os termos definidos em contrato, também pode ensejar a extinção antecipada e venda do imóvel dado em garantia. A maioria das hipotecas reversas admite que haja sub-rogação do imóvel dado em garantia, mediante aquiescência do mutuante e com eventual modificação no valor a ser emprestado, o que viabiliza a mudança de imóvel do idoso. Já na hipótese de o idoso ingressar em uma instituição de longa permanência para idosos (ILPI) - *care home* – o contrato será encerrado e o imóvel vendido, caso o idoso não opte por pagar integralmente

---

<sup>124</sup> FINANCIAL SERVICES AUTHORITY. *FSA Factsheet: Raising money from your home*. [s.i.], set. 2006, p. 7. Disponível em: <https://hoop.eac.org.uk> Acesso em: 10 set. 2022.

<sup>125</sup> FINANCIAL SERVICES AUTHORITY. *FSA Factsheet: Raising money from your home*. [s.i.], set. 2006, p. 9. Disponível em: <https://hoop.eac.org.uk> Acesso em: 10 set. 2022.

<sup>126</sup> FINANCIAL SERVICES AUTHORITY. *FSA Factsheet: Raising money from your home*. [s.i.], set. 2006, p. 11. Disponível em: <https://hoop.eac.org.uk> Acesso em: 10 set. 2022.

a dívida. Finalmente, o cônjuge supérstite permanecerá no imóvel apenas se era coproprietário e contratou a hipoteca reversa (ou se optar por pagar integralmente a dívida)<sup>127</sup>.

Aspecto central do desenvolvimento da hipoteca reversa no Reino Unido é o papel da regulação.

A esse respeito, tem sido amplamente reconhecido no Reino Unido que os riscos financeiros e legais associados à liberação de ativos imobiliários – e as percepções dos consumidores idosos sobre esses riscos – têm sido uma barreira significativa para o crescimento do mercado e, por sua vez, para a realização de objetivos políticos que dependam da “desacumulação” do patrimônio habitacional<sup>128</sup>.

O papel da regulação de serviços financeiros em qualquer mercado é enquadrado pela natureza e extensão dos riscos que mutuários e mutuantes negociam em transações financeiras. Nesse contexto, pela sua natureza, a hipoteca reversa é considerada de alto risco<sup>129</sup>.

A relação de compartilhamento de risco entre os agentes do mercado, o Estado e o consumidor é apontada como “fundamental ao sucesso de todos os lados dessas transações”, a fim de: superar barreiras ao crescimento do mercado; aumentar a participação de idosos em estratégias de bem-estar baseadas nos seus ativos imobiliários; construir a confiança do consumidor; e apoiar as boas práticas nos negócios envolvendo hipoteca reversa. A abordagem atual da regulamentação no Reino Unido envolve uma combinação de medidas sobrepostas. Primeiro, pela legislação geral de contratos e de proteção ao consumidor. Segundo, regulação específica da hipoteca reversa pela *Financial Conduct Authority* (FCA). Finalmente, a auto-regulação criada por Conselho composto pela grande maioria dos agentes que atuam no setor<sup>130</sup>.

A legislação geral de contratos regula questões relativas à estrutura e execução do contrato: por exemplo, permitir que uma parte rescinda um contrato executado sob coação

---

<sup>127</sup> FINANCIAL SERVICES AUTHORITY. *FSA Factsheet: Raising money from your home*. [s.i.], set. 2006, p. 12/13. Disponível em: <https://hoop.eac.org.uk> Acesso em: 10 set. 2022.

<sup>128</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 116. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>129</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 116. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>130</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 117-130. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

ou influência indevida (por exemplo, pressão exercida por uma pessoa), ou na sequência de uma deturpação material pela outra parte<sup>131</sup>.

Há também uma série de disposições dentro da lei geral do consumidor do Reino Unido que – embora não sejam específicas para hipotecas – são potencialmente aplicáveis. As disposições que regulam os termos contratuais incluem os Termos Injustos nos Regulamentos de Contratos de Consumidor de 1999 (Reino Unido), Lei de Crédito ao Consumidor de 1974 (*Consumer Credit Act 1974, c. 39*, Reino Unido<sup>132</sup>) (conforme alterado pela Lei de Crédito ao Consumidor de 2006 (Reino Unido)) e a Proteção ao Consumidor de Regulamentos de Comércio Injusto de 2008 (Reino Unido). Os objetivos dessas disposições incluem o policiamento de “condições injustas” ou “relações desleais” em contratos de consumo, bem como estabelecer padrões mínimos de prática comercial em áreas como publicidade de crédito ou vendas desleais, e a forma e conteúdo das informações fornecidas aos consumidores, antes, durante e depois da celebração dos contratos<sup>133</sup>.

Não obstante, as cortes de justiça britânicas, quando se pronunciam sobre termos contratuais em ações individuais, ajuizadas por consumidores, tendem a proteger mais a liberdade comercial de fornecedores do que vulnerabilidades particulares de consumidores ou contextos e circunstâncias fáticas em que celebrado o contrato<sup>134</sup>.

Diante disso, há uma percepção de que a atuação administrativa no campo de proteção ao consumidor, por meio da regulamentação administrativa de serviços financeiros, oferece maior eficiência do que a legislação. Ademais, a atuação da *Financial Conduct Authority* - FCA – e do *Financial Ombudsman Service* – FOS –, tem sido mais eficiente que a dos tribunais, pois mais propensa a reconhecer que o contexto ou as circunstâncias presentes na celebração do contrato podem tornar os idosos particularmente vulneráveis em transações financeiras, levando os fornecedores a se

---

<sup>131</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 131. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>132</sup> REINO UNIDO. *Consumer Credit Act 1974, c. 39*. Disponível em: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1974/39/contents> Acesso em: 26 out. 2023.

<sup>133</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 131. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>134</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 131. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

comprometerem a remover ou adaptar cláusulas abusivas e a incorrer em responsabilidades por danos<sup>135</sup>.

Outro nível de regulação consiste na auto-regulação do setor, que antecedeu a regulamentação de hipotecas reversas implementada pela FCA e continua a funcionar paralelamente às fontes do direito anteriormente citadas.

Com efeito, a auto-regulação melhorou a reputação das hipotecas reversas, que experimentou alguns excessos nas décadas de 1980 e 1990. A maioria dos credores hipotecários reversos (cerca de 90% em volume de negócios) são membros do *Equity Release Council* (ERC) (anteriormente denominado *Safe Home Income Plans*), uma associação do setor, formada em 1991, que elaborou um Código de Conduta, que oferece as seguintes garantias aos clientes:

1. Para permitir que os clientes permaneçam em sua propriedade por toda a vida, desde que a propriedade continue sendo sua residência principal.
2. Proporcionar aos clientes apresentações justas, simples e completas de seus planos. Isso significa que os benefícios e limitações do produto, juntamente com quaisquer obrigações por parte do cliente, são claramente definidos em sua literatura. Deve incluir todos os custos que o cliente tem de suportar na elaboração do plano, bem como as implicações fiscais, a sua posição na mudança de casa e os efeitos das alterações nos valores da casa no seu empréstimo.
3. O direito de transferir o seu plano para outro imóvel adequado sem qualquer penalização pecuniária.
4. Dar aos clientes o direito a um advogado independente de sua escolha para conduzir seu trabalho legal. A empresa deve fornecer ao advogado todos os detalhes dos benefícios que seu cliente receberá antes da conclusão do plano. O advogado só assina um certificado quando estiver convencido de que seu cliente compreende totalmente os riscos e benefícios do plano.
5. Fornecer um certificado do Equity Release Council, assinado pelo solicitador, para garantir que os clientes estejam cientes dos termos e implicações do plano, incluindo o impacto da liberação de capital em seu patrimônio.

---

<sup>135</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 132. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

6. Para dar aos clientes uma garantia de capital não negativo em todos os planos de liberação de capital. Isso significa que os clientes nunca devem mais do que o valor de sua casa e nenhuma dívida será deixada para a propriedade<sup>136</sup>.

Finalmente, há a regulamentação específica de produtos de *equity release*.

Nessa esteira, a regulamentação específica de hipotecas reversas foi introduzida no Reino Unido em 2004, a cargo da Financial Services Authority (desde 2014, Financial Conduct Authority (FCA)). Seu papel é voltado principalmente para assegurar a prestação de informação adequada e aconselhamento, a fim de permitir que os consumidores tomem decisões financeiras apropriadas. Há regras específicas relacionadas aos processos pelos quais os produtos são anunciados, explicados e vendidos aos consumidores<sup>137</sup>.

Uma característica fundamental do regime de *reverse mortgages* (hipotecas vitalícias) do Reino Unido, desde o seu início, foi uma forte orientação para aconselhamento financeiro personalizado e profissional. Já os fornecedores de *home reversions* (“reversão de casas”) eram obrigados a receber a confirmação de um consultor jurídico de que o aconselhamento apropriado havia sido dado antes de prosseguir com a venda de uma reversão de casa, a menos que seja satisfeito “por motivos razoáveis, com base no conhecimento e experiência do cliente que é desnecessário”<sup>138</sup>.

O aconselhamento jurídico e financeiro profissional foi ainda mais incorporado após a Revisão do Mercado Hipotecário de 2012, com a exigência de que todas as negociações sejam financeiramente aconselhadas, com as empresas obrigadas a avaliar se o produto é apropriado para o consumidor. Como o ERC exige que todas as transações de hipotecas vitalícias executadas por seus provedores incluam aconselhamento jurídico (90 por cento do mercado), o efeito é que quase todos os consumidores obterão recursos financeiros e legais a contento<sup>139</sup>.

---

<sup>136</sup> ERC website, *apud*, O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 132. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>137</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 132. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>138</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 132. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>139</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 132. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

Examinadas as modalidades de hipoteca reversa existentes no Reino Unido e os principais aspectos da regulação, convém abordar alguns traços do desenvolvimento desse mercado.

Os primeiros planos de *equity release* direcionados a consumidores mais velhos foram lançados em 1965. Os então denominados planos de “hipoteca e investimento (*annuity*)”, ou “Planos de Renda Doméstica” tornaram-se disponíveis a partir de 1972. Vários fornecedores atuavam no mercado ao longo das décadas de 1960, 1970 e 1980. A desregulamentação financeira da década de oitenta proporcionou o surgimento de produtos mais flexíveis e inovadores. Aliado a isso, diante de uma sociedade cada vez mais idosa, ganhou força a política de bem-estar social baseada em ativos de habitação, o que colocou o mercado de hipoteca reversa em um patamar estratégico<sup>140</sup>.

No contexto do Reino Unido, esse mercado permaneceu relativamente pequeno no setor de serviços financeiros em geral e é amplamente percebido como subdesenvolvido em relação às projeções de crescimento. As estimativas do tamanho total do mercado variam devido à falta de dados centralizados disponíveis ao público, mas as previsões de 2009 do Office For National Statistics sugeriram que os produtos de hipoteca reversa são usados por cerca de 2% dos proprietários com mais de 65 anos. O mercado atingiu o pico no auge do boom imobiliário em 2007, mas a crise financeira global teve um impacto negativo na oferta e na demanda. Mais recentemente, há evidências de recuperação, já que 2013 registrou o maior nível de crescimento em cinco anos, com mais de £ 1 bilhão em patrimônio imobiliário liberado por proprietários com idade igual ou superior a 55 anos<sup>141</sup>.

A importância estratégica desse mercado foi destacada em um relatório de comitê temático da Câmara dos Lordes de 2013, *Ready for Ageing*, que observou a importância de um mercado eficaz para desbloquear os ativos habitacionais em favor de pessoas mais velhas. A subutilização desses produtos foi associada a falhas de mercado “bastante consideráveis”, com “efeitos indiretos tanto para o mercado de moradias adequadas para idosos quanto para a capacidade dos idosos de adaptarem suas casas para a velhice”<sup>142</sup>.

---

<sup>140</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 118. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>141</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 118. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>142</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 119. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

Entre as duas modalidades mais amplas, a *home reversion* e a *lifetime mortgage*, a primeira sofreu acentuada queda de popularidade nos anos dois mil, sendo o mercado atualmente dominado pela segunda. Malgrado não haja qualquer limitação etária no plano normativo, a *lifetime mortgage* normalmente é oferecida a pessoas com cinquenta e cinco anos de idade ou mais, e a *home reversion* a partir de sessenta anos de idade. Essas idades mínimas refletem os riscos, a cargo dos fornecedores, inerentes a esses produtos<sup>143</sup>.

Os fornecedores no Reino Unido são normalmente seguradoras ou empresas especializadas em serviços financeiros de aposentadoria. Antes da crise financeira global de 2008, várias sociedades de construção ofereciam planos de *equity release*. A partir de 2008, diversas instituições financeiras de grande porte também se retiraram desse mercado, o que tem sido apontado como um dos fatores a um crescimento limitado<sup>144</sup>.

Do lado da demanda, quando a indústria passou a se auto-regular com a formação da SHIP em 1991, o mercado permaneceu reduzido: no final de 1992, 570 planos foram vendidos no valor de £ 28,9 milhões. Em 2001, o mercado valia £ 572,2 milhões, e um novo período de crescimento continuou até a desaceleração de 2007. Houve, portanto, um crescimento relativamente constante ao longo de um período de quinze anos. À medida que a crise financeira contraiu a oferta, a indústria respondeu, em parte, oferecendo maior flexibilidade de produtos<sup>145</sup>.

### 3.3.3 Espanha

A Espanha atende a alguns dos critérios supra definidos, como o de maturidade institucional (e.g. Estado-Membro da União Europeia desde 1º de janeiro de 1986<sup>146</sup>), maturidade do mercado de hipoteca reversa (existente no mercado desde 2005, com marco legal em 2007, tendo passado por reformas legislativas) e semelhança com o Brasil (do ponto de vista demográfico de envelhecimento da população e os desafios decorrentes). O sistema jurídico é de origem romano-germânica, portanto a mesma brasileira.

---

<sup>143</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 119. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>144</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 122. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>145</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 120. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>146</sup> Disponível em: [https://european-union.europa.eu/principles-countries-history/country-profiles/spain\\_pt](https://european-union.europa.eu/principles-countries-history/country-profiles/spain_pt) Acesso em: 1º set. 2022.

Ao longo do século XX, o Estado espanhol, sobretudo por meio da Seguridade Social, foi o garantidor de padrão mínimo de vida de idosos e pessoas dependentes. Cresce um consenso, contudo, de que esse modelo não é mais sustentável economicamente. Entre diversos fatores, destaca-se o demográfico, ao indicar que: (i) o número de pessoas dependentes vem crescendo em decorrência do envelhecimento da população; (ii) o aumento da expectativa de vida e (iii) a diminuição da taxa de natalidade. Como corolário do fator demográfico, acentua-se o desequilíbrio previdenciário, na medida em que aumenta a base de pensionistas em relação à de contribuintes<sup>147</sup>.

Esse cenário é semelhante ao vivido por outros países europeus, que embora ainda apostem no papel preponderante do Estado no enfrentamento dessa questão social, mormente via financiamento público, passaram a fomentar a participação da iniciativa privada. No caso espanhol, despontam dois instrumentos, a saber o contrato de seguro contra a dependência e a hipoteca reversa, ambos regulamentados na Lei n. 41/2007<sup>148</sup>.

Acerca do arcabouço normativo da hipoteca reversa, ao lado de uma lei geral do mercado hipotecário, Lei 2/1981, de 25 de março, que dispõe sobre a Regulação do Mercado Hipotecário e Outras Normas do Sistema Hipotecário e Financeiro<sup>149</sup>, foi editada a Lei 41/2007, de 7 de dezembro<sup>150</sup> que, além de modificar parcialmente a primeira, introduz e regula a hipoteca reversa, entre outras matérias.

Por meio do Real Decreto-Lei 24/2021, de 2 de novembro<sup>151</sup>, que incorpora ao ordenamento espanhol diversas diretivas da União Europeia, restou revogada a lei geral (Lei 2/1981, de 25 de março), conforme disposição derogatória única, alínea “a”, mantendo-se incólume a lei especial de hipoteca reversa (Lei 41/2007). O mencionado decreto foi convalidado pela respectiva Casa do Poder Legislativo (*Congreso de los Diputados*), por meio da Resolução de 2 de dezembro de 2021<sup>152</sup>.

A lei que disciplina a hipoteca reversa, Lei 41/2007, já no preâmbulo, reconhece o problema socioeconômico que aflige o país e aposta no novo produto financeiro como parte da solução:

---

<sup>147</sup> GARCIA-GARNICA, Maria del Carmen. *The regulation of reverse mortgages in Spain as a financial instrument to contribute to the support of dependent persons*. **Journal of International Aging Law & Policy**. v. 6, n. 1, 2013, p. 58-59. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 25 ago. 2022.

<sup>148</sup> GARCIA-GARNICA, Maria del Carmen. *The regulation of reverse mortgages in Spain as a financial instrument to contribute to the support of dependent persons*. **Journal of International Aging Law & Policy**. v. 6, n. 1, 2013, p. 62. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 25 ago. 2022.

<sup>149</sup> Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1981-8598> Acesso em: 5 set. 2022.

<sup>150</sup> Disponível em: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086> Acesso em: 5 set. 2022.

<sup>151</sup> Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-17910#top> Acesso em: 5 set. 2022.

<sup>152</sup> Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2021-20471> Acesso em: 5 set. 2022.

Tornar o valor da casa líquida através de produtos financeiros pode ajudar a aliviar um dos grandes problemas socioeconômicos que a Espanha e os países mais desenvolvidos têm: a satisfação do aumento das necessidades de renda nos últimos anos de vida.

(...)

Não há dúvida, portanto, que o desenvolvimento de um mercado de hipoteca reversa que permita aos idosos utilizar parte de seus ativos imobiliários para aumentar sua renda oferece grande potencial de geração de benefícios econômicos e sociais. A possibilidade de usufruir das poupanças acumuladas em casa ao longo da vida aumentaria em muito a capacidade de suavizar o perfil de rendimento e consumo ao longo do ciclo de vida, com o consequente efeito positivo no bem-estar [tradução livre do original em espanhol]<sup>153</sup>.

A disciplina da hipoteca reversa vem na Primeira Provisão Adicional da Lei 41/2007.

O conceito legal (art. 1º) é o de um “empréstimo ou crédito garantido por hipoteca sobre imóvel que constitua a residência habitual do requerente”, preenchidos determinados requisitos<sup>154</sup>.

Os sujeitos ativos autorizados a fornecer o produto financeiro no mercado são as instituições financeiras e entidades seguradoras (art. 2º)<sup>155</sup>.

Do lado passivo (art. 1º, “a”), inicialmente era destinada a pessoas maiores de sessenta e cinco anos de idade ou a pessoas dependentes. Essa dependência, que não se confunde com a incapacidade civil, desdobra-se em duas categorias: (i) dependência severa, quando a pessoa necessita de ajuda para realizar atividades cotidianas básicas, sem necessitar da presença permanente de um cuidador; (ii) grave dependência (*gran dependencia*), quando a pessoa necessita de ajuda para realizar atividades cotidianas básicas e, diante da perda total de autonomia mental ou física, necessita da presença permanente de um cuidador<sup>156</sup>.

Posteriormente, foi ampliado o rol, a fim de incluir “pessoas a quem tenha sido reconhecido um grau de deficiência (*discapacidad*) igual ou superior a 33 por cento”, com modificação na alínea “a” do art. 1º veiculada pelo art. 5º da Lei 1/2013, de 14 de maio<sup>157</sup>.

A inserção de dependentes e deficientes entre os destinatários da hipoteca reversa, ao lado dos idosos, é uma singularidade marcante da hipoteca reversa espanhola.

<sup>153</sup> Disponível em: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086> Acesso em: 5 set. 2022.

<sup>154</sup> Disponível em: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086> Acesso em: 5 set. 2022.

<sup>155</sup> Disponível em: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086> Acesso em: 5 set. 2022.

<sup>156</sup> GARCÍA, Eva Del Pozo; MARTÍNEZ, Zuleyka Díaz; SEVILLA, Lidia Fernández. *La hipoteca inversa: un estudio comparativo com otros países de la Unión Europea y EEUU*. **Revista Universitaria Europea**, n. 15, jul./dez. 2011, p. 88.

<sup>157</sup> Disponível em: <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5073> Acesso em: 5 set. 2022.

Importa destacar que a lei não impede que sejam eleitos beneficiários da hipoteca reversa que não preencham esses requisitos subjetivos, o que conduz à compreensão de que isso não seria vedado: “o beneficiário não precisa ter parentesco, residir com o mutuário ou mesmo residir no imóvel sobre o qual recai o gravame real”<sup>158</sup>.

As modalidades mais relevantes são a *hipoteca inversa temporal* e a *hipoteca inversa vitalícia*. Na primeira, quando é atingido o percentual máximo de avaliação atualizada do imóvel, cessam as transferências de rendas mensais ao idoso mutuário, e sobre a dívida acumulada continuam correndo juros (que só cessarão com o falecimento ou se o mutuário desejar quitar a dívida em vida). Já o que caracteriza a segunda é a subscrição de um seguro de renda vitalícia pelo mutuário, que assegurará o recebimento de renda mensal até o falecimento, mesmo após superar integralmente o valor atualizado do imóvel hipotecado. Nesse caso, não correm juros sobre a dívida acumulada. A renda mensal na primeira modalidade é superior à da segunda. Embora o pagamento de renda mensal seja o mais comum, também há previsão de pagamento único do valor emprestado, equivalente ao *lump sum* dos países anteriormente analisados, assim como a disponibilização de uma linha de crédito<sup>159</sup>.

Em todas as hipóteses, é obrigatória a avaliação do imóvel e a subscrição de seguro contra danos (art. 1º, “d”)<sup>160</sup>. Nesse dispositivo há remissão aos arts. 7.º e 8.º da Lei n.º 2/1981, de 25 de março, que, como mencionado, foi revogada. De todo modo, convém o registro de que o seu art. 7º dispunha que regulamento do Ministro de Economia e Fazenda fixaria normas gerais de avaliação dos imóveis hipotecados. Em comparação com os demais países, trata-se de notável preocupação com os critérios de avaliação do imóvel.

Com o falecimento do devedor hipotecário ou, se assim for estipulado no contrato, por falecimento do último dos beneficiários, o empréstimo será extinto. No prazo contratual estipulado, poderão os herdeiros pagar ao credor hipotecário a totalidade das dívidas vencidas, com os respectivos juros e encargos (art. 5º)<sup>161</sup>.

---

<sup>158</sup> GARCIA-GARNICA, Maria del Carmen. *The regulation of reverse mortgages in Spain as a financial instrument to contribute to the support of dependent persons*. **Journal of International Aging Law & Policy**, v. 6, n. 1, 2013, p. 50-76. Disponível em: <https://heinonline.org/>. Acesso em: 25 ago. 2022.

<sup>159</sup> GARCÍA, Eva Del Pozo; MARTÍNEZ, Zuleyka Díaz; SEVILLA, Lidia Fernández. *La hipoteca inversa: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y EEUU*. **Revista Universitaria Europea**, n. 15, jul./dez. 2011, p. 88-89.

<sup>160</sup> Disponível em: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086>. Acesso em: 5 set. 2022.

<sup>161</sup> Disponível em: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086>. Acesso em: 5 set. 2022.

Como principal hipótese de vencimento antecipado, o mesmo dispositivo legal prevê que, se o imóvel hipotecado for alienado pelo mutuário, o credor poderá declarar o vencimento antecipado do empréstimo garantido, salvo se houver a substituição da garantia por outra igualmente suficiente<sup>162</sup>.

Ademais, falecido o mutuário, se os herdeiros não efetuarem o pagamento integral da dívida e acréscimos no prazo contratual, o credor hipotecário somente poderá se reembolsar nos limites da herança (art. 6º)<sup>163</sup>. Significa que os herdeiros não respondem, com bens próprios, pelo valor da dívida que sobejar ao acervo patrimonial do *de cujus*. Trata-se de norma especial, que excepciona o art. 114 da lei hipotecária geral.

Notável singularidade encontra-se no art. 10, ao permitir a contratação de hipoteca reversa sobre outros imóveis que não sejam a residência principal do requerente ao crédito. Nesse caso, contudo, as disposições especiais contidas na Lei 41/2007 não são aplicáveis<sup>164</sup>.

Em outros dispositivos da Lei 41/2007 promoveu-se uma redução dos custos de transação da hipoteca reversa, especialmente os relativos a tarifas bancárias, despesas notariais e registrais e impostos. É em relação a essas reduções que a segunda hipoteca reversa não se beneficiará<sup>165</sup>.

Deveras, o art. 10, acima exposto, demanda interpretação restritiva. Basta recordar que a própria definição de hipoteca reversa provém do diploma legal em referência. Não aplicar, de maneira irrestrita, toda e qualquer disposição da Lei 41/2007 significaria, no limite, negar a própria definição legal do instituto à segunda hipoteca reversa. Então a exegese apontada, com maior peso conferido ao critério sistemático em relação ao literal, apenas afasta da aplicação à segunda hipoteca reversa dos dispositivos legais relacionados a reduções dos custos de transação (principalmente os tributários).

Ainda assim, a permissão de contratação de hipoteca reversa a outros imóveis do idoso ou dependente foi um dos pontos mais controversos durante a tramitação legislativa do projeto, embora fosse praticado antes mesmo do marco legal, sob a égide da liberdade contratual<sup>166</sup>.

---

<sup>162</sup> Disponível em: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086> Acesso em: 5 set. 2022.

<sup>163</sup> Disponível em: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086> Acesso em: 5 set. 2022.

<sup>164</sup> Disponível em: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086> Acesso em: 5 set. 2022.

<sup>165</sup> GARCÍA, Eva Del Pozo; MARTÍNEZ, Zuleyka Díaz; SEVILLA, Lidia Fernández. *La hipoteca inversa: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y EEUU*. **Revista Universitaria Europea**, n. 15, jul./dez. 2011, p. 91.

<sup>166</sup> GARCIA-GARNICA, Maria del Carmen. *The regulation of reverse mortgages in Spain as a financial instrument to contribute to the support of dependent persons*. **Journal of International Aging Law & Policy**, v. 6, n. 1, 2013, p. 68. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 25 ago. 2022

Em complemento, anote-se que o critério de residência principal será aquele adotado para fins fiscais. O mutuário precisa ser o proprietário do imóvel, ainda que em condomínio. Se casado, qualquer que seja o regime de bens, é de rigor a observância ao art. 1.320 do Código Civil (Real Decreto de 24 de julho de 1889)<sup>167</sup>, que impõe a outorga uxória como requisito para gravar com ônus real o imóvel que seja residencial habitual: “Art. 1320. Para dispor dos direitos de residência habitual e dos móveis de uso ordinário da família, ainda que tais direitos pertençam a apenas um dos cônjuges, será necessário o consentimento de ambos ou, se for o caso, autorização judicial. (...)”<sup>168</sup>.

Ao se enumerarem vantagens e desvantagens da hipoteca reversa na Espanha, exsurge que o saldo, por assim dizer, é positivo. Porquanto as desvantagens apontadas normalmente são limitações ou restrições a alguns dos aspectos da hipoteca reversa. Ou seja, as desvantagens dizem mais com as atuais limitações do instituto, e não ao instituto em si.

Entre as vantagens, destacam-se: (i) o mutuário (idoso ou dependente) conserva o imóvel em seu patrimônio, podendo inclusive transmiti-lo por herança, ainda que com gravame; (ii) a segurança econômica do idoso ou dependente, que irá receber renda mensal vitalícia, caso contrate seguro de renda; (iii) confere liquidez ao patrimônio imobilizado, o que permite fazer frente aos seus gastos pessoais e necessidades econômicas; (iv) redução de custos de transação, especialmente o tributário, visto que sobre a renda percebida não incidirá exação, ao contrário de outras operações com finalidades semelhantes. Entre as desvantagens apontam-se: (i) as limitações atuais aos tipos de imóveis residenciais; (ii) por razões de mercado, o oferecimento do produto somente em algumas regiões do país até o momento; (iii) não há correção monetária (IPC – *índice de precios al consumo*) sobre os valores ligados a uma hipoteca reversa<sup>169</sup>.

Em complemento, de modo geral o instituto representou um avanço no âmbito da proteção social e econômica de idosos e pessoas dependentes. Vislumbra-se ainda grande potencial ao seu uso, pois há alta taxa de proprietários de imóveis no país, aliado aos incentivos fiscais oferecidos ao negócio. Das dificuldades aos idosos e dependentes,

---

<sup>167</sup> GARCIA-GARNICA, Maria del Carmen. *The regulation of reverse mortgages in Spain as a financial instrument to contribute to the support of dependent persons*. **Journal of International Aging Law & Policy**. v. 6, n. 1, 2013, p. 68. Disponível em: <https://heinonline.org/>. Acesso em: 25 ago. 2022.

<sup>168</sup> Tradução livre do original em espanhol. Disponível em: [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/abrir\\_pdf.php?id=PUB-PR-2021-117](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/abrir_pdf.php?id=PUB-PR-2021-117). Acesso em: 1. set. 2022.

<sup>169</sup> GARCÍA, Eva Del Pozo; MARTÍNEZ, Zuleyka Díaz; SEVILLA, Lidia Fernández. *La hipoteca inversa: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y EEUU*. **Revista Universitaria Europea**, n. 15, jul./dez. 2011, p. 94.

aponta-se a falta de informação adequada aos potenciais mutuários, os riscos inerentes ao produto (comparado com alternativas mais tradicionais no mercado espanhol) e seu custo alto. Do lado do fornecedor, destaca-se o risco financeiro associado à avaliação correta do imóvel<sup>170</sup>.

### 3.3.4 Outras experiências internacionais: Austrália e Japão

A **experiência australiana** com a *reverse mortgage* igualmente merece ser relatada.

O país atende a alguns dos critérios supra definidos.

Do ponto de vista de maturidade institucional, encontra-se atualmente entre as maiores economias globais, com PIB/2021 de US\$ 1,54 trilhões, sendo membro do Grupo dos Vinte (G20) e da OCDE - Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico<sup>171 172</sup>.

O cenário social não diverge dos países anteriormente analisados, no que diz respeito ao envelhecimento da população. Também se observa o declínio da taxa entre a população economicamente ativa e os aposentados. Aliado a isso, há uma alta taxa de proprietários de imóveis entre os idosos (mais precisamente, oitenta e cinco por cento entre aposentados com setenta e cinco anos de idade ou mais são proprietários de imóvel). Esses três fatores já seriam suficientes para evidenciar a atratividade, em tese, da *reverse mortgage* no país. Em reforço, o governo busca saídas para o déficit orçamentário no regime de previdência. Na contramão dessas circunstâncias, a penetração de mercado para pessoas elegíveis permanece baixa, em torno de três por cento<sup>173</sup>.

Verifica-se ainda a maturidade do mercado de hipoteca reversa, visto que surgiu na Austrália no início dos anos noventa.

Ao longo da primeira década do século XXI houve um pronunciado crescimento entre 2006 a 2013 em termos de valor do mercado e número de empréstimos (US\$ 3,6 bilhões e 41,435 contratos no ano de 2013). O único impacto da crise financeira global

---

<sup>170</sup> GARCIA-GARNICA, Maria del Carmen. *The regulation of reverse mortgages in Spain as a financial instrument to contribute to the support of dependent persons*. **Journal of International Aging Law & Policy**, v. 6, n. 1, 2013, p. 76. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 25 ago. 2022.

<sup>171</sup> Disponível em: <https://www.oecd.org/about/members-and-partners/> Acesso em: 15 ago. 2022.

<sup>172</sup> Disponível em: <https://www.australia.gov.au/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>173</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 124. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

de 2008 foi sentido no número de entidades que disponibilizam o produto, que passou de quinze em 2008 para cinco em 2013<sup>174</sup>.

Atualmente a modalidade mais comum é a *lifetime mortgage/reverse mortgage*, uma variedade de produtos cujo cerne reside na característica de que a dívida, juros e encargos em geral são acumulados ao longo da vida do mutuário, normalmente com idade superior a sessenta anos, e pagos após o seu óbito, mediante a venda da propriedade. A segunda modalidade seria a *home reversion plan*, em que há a venda total ou parcial (*full or partial reversion*) do imóvel ao mutuante, em troca de pagamentos mensais vitalícios (*income for life*), montante total pago de uma vez (*lump sum payment*) ou uma combinação de ambos, sob condição de que o idoso permaneça residindo no imóvel. Essa modalidade é oferecida de maneira bastante limitada geograficamente, restrita a algumas áreas de Sydney e Melbourne<sup>175</sup>.

Em termos de regulamentação, aponta-se um certo paralelo com a trajetória britânica, precursora em algumas décadas. Atualmente ambos os países contam com distintas e sobrepostas regulações. Primeiro, regulações gerais de contratos e de proteção ao consumidor. Segundo, regulações especificamente voltadas para a hipoteca reversa. Terceiro, uma autorregulação do mercado, com a adesão voluntária dos principais fornecedores do produto (no caso australiano, a SEQUAL – *Senior Australians Equity Release Association of Lenders*)<sup>176</sup>.

A primeira fase foi profundamente marcada pela ausência de regulamentação específica, sob a justificativa de que esse cenário normativo seria necessário para o desenvolvimento do novo mercado. Apenas diplomas legais mais gerais, como a legislação consumerista, incidiam no novo instituto. A aposta, contudo, não vingou: o governo australiano detectou, por meio da Comissão Australiana de Valores Imobiliários e Investimentos (tradução livre de *Australian Securities and Investments Commission* – ASIC, na sigla em inglês), no ano de 2007, inúmeras falhas: na fase pré-contratual, conselheiros financeiros despreparados, ausência ou pouca clareza de informações relevantes; ausência de padronização nos termos do contrato, possibilidade de o mutuante

---

<sup>174</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 121/124. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>175</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 120. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>176</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 116-130. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

rescindir o contrato a partir de faltas menores (e.g. relacionadas à manutenção do imóvel), entre outros<sup>177</sup>.

A título de recomendação aos fornecedores, a Comissão preconizou: não oferecer mais crédito do que o consumidor idoso estaria apto a solver; quando o empréstimo for voltado primariamente a cobrir despesas do dia a dia (*living expenses*), que sejam oferecidos pagamentos quinzenais ou mensais; propaganda responsável, de modo a evitar consumo supérfluo e de curto prazo e a priorizar gasto com itens essenciais; oferecer ferramentas de controle de orçamento e informação; destacar percentual da propriedade livre de garantir a dívida, por exemplo, para fins de herança<sup>178</sup>.

Em decorrência dos trabalhos da Comissão, foram realizadas duas reformas de relevo, em 2007/2008 e 2010/2012.

Na primeira, que culminou com inclusões na Lei Nacional de Proteção ao Consumidor de Crédito de 2009 (*National Consumer Credit Protection Act 2009*), destaca-se a necessidade de uma licença especial e registro próprio para a instituição que deseje operar nesse mercado, a ser obtida junto ao ASIC – *Australian Securities and Investments Commission* -, e a padronização de certas questões de forma e conteúdo do contrato e do pré-contrato<sup>179</sup>.

A segunda reforma foi mais profunda. Ao reformar a lei acima referida, por meio da *Consumer Credit Legislation Amendment (Enhancement) Act 2012*, ao se definir legalmente a hipoteca reversa, consignou-se que deve haver “*no negative equity guarantee*”. Significa que a dívida não pode ultrapassar o valor de avaliação do imóvel. Outras alterações relacionam-se ao dever de informação e transparência e a proteção a terceiros<sup>180</sup>.

---

<sup>177</sup> RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 207-229. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>178</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 120. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>179</sup> RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 207-229. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>180</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 138. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

Em suma, após uma primeira fase de ausência de regulamentação que ensejou abusos em desfavor de consumidores, o governo australiano promoveu reformas na legislação, a fim de proteger o contratante vulnerável.

Sem embargo, parcela da doutrina argumenta que deveria haver maior intervenção estatal, adentrando, por exemplo, na qualidade do aconselhamento financeiro prévio, na discriminação das finalidades que o idoso poderia utilizar ao valor emprestado, na fixação de um teto ao “*loan to value ratio*” (LTV, na sigla em inglês, que significa a razão entre o valor de avaliação do imóvel dado em garantia e o montante do empréstimo), fixação de idade mínima do mutuário, entre outros<sup>181</sup>.

No âmbito da autorregulação promovida pela SEQUAL, atualmente algumas disposições encontram-se obsoletas, como a recomendação de inclusão da cláusula “*no negative equity guarantee*”, que se tornou obrigatória por força de lei. Há disposições ainda muito úteis frente ao arcabouço normativo australiano, como a recomendação de que os potenciais consumidores recebam o devido aconselhamento legal e financeiro, e o desenvolvimento de certificações a conselheiros profissionais de *reverse mortgages*<sup>182</sup>.

Em amplo estudo empírico, o *Australian Housing and Urban Research*, em 2013, detectou que ainda era uma grande barreira aos potenciais consumidores a percepção de que o produto envolveria “altos riscos” e seria “altamente complexo”, de que dispunham de pouco conhecimento sobre os seus efeitos, ansiedade sobre a obtenção de informação apropriada e aconselhamento, algum estigma negativo sobre a hipoteca reversa. Diante desse resultado, foi proposto que o governo deveria trabalhar em conjunto com o setor, a fim de estimular o crescimento do mercado a partir de uma segura e facilmente compreensível explicação do produto financeiro<sup>183</sup>.

A **experiência japonesa** com a *reverse mortgage* igualmente merece ser relatada, desde que em profundidade adequada ao escopo da presente pesquisa.

O país atende a alguns dos critérios supra definidos.

Do ponto de vista de maturidade institucional, encontra-se atualmente entre as maiores economias globais, com PIB/2020 de US\$ 5,3 trilhões, sendo o único país

---

<sup>181</sup> BUNRS, Fiona. *The evolving statutory regulation or reverse mortgages on Australia's 'Risk Society'*. **Monash University Law Review**, n. 39, 2013, p. 611/653. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>182</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 137. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>183</sup> O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. **Law in Context: a Social-Legal Journal**, v. 33, n. 2, 2015, p. 116-119. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

asiático membro do Grupo dos Sete (G7), associação informal de sete países industrializados democráticos, que juntos representam cerca de dez por cento da população mundial e quarenta e cinco por cento da renda nacional bruta mundial. Desde o ano de 1964 é membro da OCDE - Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico - organização internacional composta por trinta e oito países, muitos dos países mais avançados do mundo e também países emergentes<sup>184 185</sup>.

O mais interessante, contudo, é o aspecto social, mais precisamente o etário: é o país que mais envelhece entre as maiores potências econômicas – em 2021, um em cada quatro japoneses tinha mais de 65 anos<sup>186</sup>.

Sob semelhante perspectiva, no ano de 2000 a população japonesa com idade superior a sessenta e cinco anos correspondia a 17,4%; em 2010, passou a 23%; está projetada para corresponder a 33,4% em 2035 e 39,9% em 2060, segundo o Instituto Nacional de População e Seguridade Social daquele país<sup>187</sup>.

O sistema jurídico é de certa forma sincrético: na base é *civil law*, embora seja muito aberto a institutos pontuais de *common law*. A própria hipoteca reversa é um interessante exemplo desse sincretismo. Embora possa se vislumbrar um instituto semelhante à hipoteca reversa já no Código Civil de 1896, art. 89, de clara inspiração francesa, a versão moderna do instituto, oriunda do sistema *common law*, surge na década de oitenta do século XX, oferecida por agências administrativas de governos locais, à semelhança do surgimento verificado nos EUA<sup>188</sup>.

Em comparação com o Brasil, certamente não se pode corretamente afirmar que o sistema seja sincrético, visto que o ordenamento jurídico brasileiro inequivocamente é de origem *civil law*. Não obstante, há expressivo diálogo com o *common law*, como se verifica em determinados ramos, e.g. direito societário.

Durante décadas o instituto teve pouca adesão, o que só começa a mudar em 2003, quando o Ministério de Saúde e Bem Estar lança programa nacional, destinado a pessoas com mais de sessenta e cinco anos, com ativo imobiliário porém com baixa renda.

---

<sup>184</sup> Disponível em: <https://www.oecd.org/about/members-and-partners/>  
Acesso em: 15 ago. 2022.

<sup>185</sup> Disponível em: <https://www.japan.go.jp/issues/index.html>  
Acesso em: 15 ago. 2022.

<sup>186</sup> SMIL, Vaclav. *Os números não mentem: 71 histórias para entender o mundo*. Trad. George Schlesinger. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2021, p. 93.

<sup>187</sup> Disponível em: <https://www.ipss.go.jp/pp-newest/e/ppfj02/ppfj02.pdf>  
Acesso em: 15 ago. 2022.

<sup>188</sup> RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 207-229. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

Destaca-se que havia um limite de empréstimo correspondente a setenta por cento do valor de avaliação do imóvel hipotecado. Para o valor do empréstimo superar esse percentual, era necessário que os herdeiros assumissem a posição de garantidores do valor excedente<sup>189</sup>. Também aqui verifica-se um ponto de contato com o desenvolvimento nos EUA, que somente ganhou tração após o lançamento de programa do governo federal.

Já em 2004/2005, as primeiras instituições financeiras demonstram interesse, inclusive dispondo de condições menos restritivas das postas pelo governo japonês: empréstimo do correspondente a até noventa por cento do valor de avaliação, e sem necessidade de apresentação de garantidor – malgrado limitado a imóveis localizados nas principais regiões metropolitanas do país. Desde essa época o oferecimento do produto esteve atrelado a algum tipo de aconselhamento financeiro, o que, na prática, servia de propaganda para outros produtos do fornecedor. Por exemplo, companhias de construção residencial (*residential building companies*), utilizando a *reverse mortgage* como chamariz, a fim de vender seus produtos principais, como ampliação de construções ou reformas – não sendo especificamente vedado, no Japão, essa venda cruzada no mercado imobiliário. Em 2015, já havia trinta instituições financeiras atuando nesse mercado, e o número de contratos de hipoteca reversa por banco tem aumentado desde então<sup>190</sup>.

Todos esses dados denotam tratar-se de um mercado emergente no Japão.

Em comparação com outros países, a grau de regulação do instituto é extremamente baixo e “há pouco apetite para crescimento na direção de provisionamento de recursos públicos ou regulação intervencionista nesse mercado emergente”<sup>191</sup>.

Diante da realidade japonesa, a hipoteca reversa é vista com bons olhos pelo governo, na medida em que tende a aliviar a constante pressão pelo aumento de benefícios previdenciários públicos e ao mesmo tempo estimula o “aging in place” para a população idosa, adiando idas definitivas aos caros asilos públicos para idosos<sup>192</sup>.

---

<sup>189</sup> RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 207-229. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>190</sup> RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 207-229. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>191</sup> RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 207-229. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>192</sup> RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 207-229. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

A fim de bem avaliar o instituto sob a ótica de consumidores e também do governo, convém compará-lo a alternativas semelhantes existentes no país.

A primeira alternativa seria a venda do imóvel seguida de mudança, por locação ou compra, a imóvel de menor custo. Essa alternativa encontra algumas dificuldades em razão de especificidades tributárias. De todo modo, importa frisar que não necessariamente violaria o ideal de “aging in place”, desde que, embora em outro imóvel, permanecesse na mesma área<sup>193</sup>.

A segunda alternativa apontada é ainda mais característica do Japão, diante do programa “My Home Lease System”, lançado no ano de 2006. O proprietário, que precisa ter mais de cinquenta anos de idade, ao ingressar no programa obtém um *lease* – arrendamento – com o *Japan Trans-Housing Institute* (JTI), que subloca o imóvel. O JTI assegura uma renda fixa ao proprietário, enquanto estiver vinculado ao programa, mesmo durante os períodos em que o imóvel não estiver sublocado. Como desvantagem, esse valor é de dez a vinte por cento inferior ao obtido no respectivo mercado. Como principal ponto positivo, o risco é menor comparado à hipoteca reversa, pois é mais fácil o proprietário se desligar do programa, comparada à saída antecipada de uma hipoteca reversa, que pressupõe o pagamento total da dívida consolidada ou a perda do imóvel residencial<sup>194</sup>.

### 3.4 Depuração da experiência estrangeira

Ao se traçar o conceito de hipoteca reversa, procurou-se salientar sua finalidade, mais precisamente, a lógica econômica subjacente ao instituto jurídico, e os aspectos que a tornam reversa, isto é, que a diferenciam de uma hipoteca clássica.

Do exame das principais manifestações internacionais do instituto depreendeu-se uma ausência de padronização, é dizer, a ocorrência de um caráter multifacetado.

Convém condensar seus elementos essenciais, estruturantes, compreendidos como matérias que caracterizam o mútuo bancário garantido por hipoteca reversa. Não serão destacados, nessa etapa, aspectos inerentes a um mútuo bancário tradicional e a uma hipoteca clássica. Um exame mais crítico do conteúdo possível desses elementos, em

---

<sup>193</sup> RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 207-229. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>194</sup> RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 207-229. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

termos de vantagens e desvantagens de cada opção e de tentativa de elaboração de uma regulação ótima diante da realidade brasileira serão feitos em outra seção, mais adiante.

Senão vejamos:

- (i) sujeito ativo;
- (ii) sujeito passivo;
- (iii) hipóteses de vencimento;
- (iv) regime de recebimento do valor emprestado;
- (v) regime do direito real de garantia;
- (vi) inexigibilidade da dívida, parcial ou total, antes do termo final;
- (vii) obrigações *propter rem* que recaem sobre o imóvel hipotecado reversamente e a parte do contrato incumbida de cumpri-las;
- (viii) regras de transparência e adequação.

Desse rol cabem as observações que seguem.

Em (i) – sujeito ativo – delimita-se quem disponibiliza a hipoteca reversa no mercado de consumo. De maneira preponderante, são as instituições financeiras, seguidas de seguradoras e, em menor escala (apenas no Japão, por curto período de tempo), empresas de construção e reforma residencial. Da pesquisa empreendida não ficou claro se outros agentes estariam autorizados a fornecer o produto, ou ainda se não haveria vedação legal para que o fizessem. Advirta-se que o conceito legal de instituição financeira nos países analisados não necessariamente coincide com o conceito legal brasileiro, *v.g.* arts. 17 e 18 da Lei n. 4.595/64. Esclareça-se também que em diversas fontes estrangeiras utilizadas as expressões “instituição financeira”, “instituição bancária” e “banco” (nos originais em idiomas estrangeiros) foram empregadas como sinônimas, o que é conceitualmente impreciso no Brasil.

Em (ii) – sujeito passivo – delimita-se a quem a hipoteca reversa é dirigida. Fica claro que além dos requisitos subjetivos comuns a qualquer negócio jurídico, como a capacidade do agente e o poder de livre disposição de seus bens, a hipoteca reversa demanda requisitos especiais ao pretense mutuário, pela própria lógica econômica do produto financeiro. Notadamente, seu público alvo são pessoas idosas.

Ao revés, para pessoas mais jovens, o produto simplesmente não atenderia adequadamente, uma vez que, diante de uma expectativa de maior duração do contrato, os riscos envolvidos cresceriam sobremaneira. A seu turno, é esperado que a esse aumento dos riscos corresponda um aumento do custo do contrato, refletido sobretudo

em uma maior taxa de juros aplicada aos valores emprestados, em uma provável diminuição do valor a ser emprestado e ao encarecimento de contratos acessórios, como eventual contrato de seguro. Por essas razões, aos mais jovens a hipoteca reversa perde atratividade diante de outras opções disponíveis.

Sobre o critério etário, Maria Jesús Orts Santos sublinha que cada sistema jurídico estabeleceu a idade que melhor se adapta à sua realidade social, seja levando em consideração a idade de aposentadoria, a expectativa de vida ou a maior proteção que o legislador quis oferecer aos idosos. De um lado, a limitação etária pode ser benéfica para evitar que uma hipoteca reversa seja contratada em idade muito precoce. De outro, pode implicar falta de proteção em situações em que o empréstimo ajudaria a cobrir certas despesas para pessoas com poucas opções para aumentar seus rendimentos (v.g. pessoas não idosas com doenças terminais). Ademais, como o capital emprestado depende sobretudo da idade do mutuário, pois isso reflete nas tábuas atuariais de esperança de vida, taxas de juro e expectativas sobre a evolução dos preços da habitação, este tipo de contrato, em todos os ordenamentos jurídicos, destina-se a pessoas idosas<sup>195</sup>.

Embora possa se ponderar que, em tese, a baixa atratividade da hipoteca reversa a pessoas mais jovens tenderia a naturalmente afastá-las, o que se observa é que nos países examinados há alguma espécie de piso etário, normativamente estabelecido (por lei ou norma regulamentar), vedando que pessoas abaixo do piso etário possam contratar hipoteca reversa.

Em uma primeira análise, até se poderia argumentar que a norma do piso etário é redundante ou supérflua, precisamente pelo raciocínio acima exposto.

Entretanto, não se olvide que podem haver inúmeros incentivos, tanto de instituições financeiras quanto dos tomadores de empréstimo, que induziriam a escolha do produto financeiro.

Por exemplo, a instituição financeira poderia oferecer hipoteca reversa a pessoas jovens, sem lhes impor o devido custo da operação, que é parcialmente transferido, repassado, ao segmento dos idosos. Razões estritamente comerciais do banco poderiam justificar essa conduta, como maior interesse na fidelização ou ampliação da base de clientes bancários mais jovens. Os prejudicados, nessa hipótese, seriam os idosos,

---

<sup>195</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre) Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 200-201. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

exatamente o grupo etário para o qual o produto financeiro foi concebido. Essa hipótese caracterizaria o que se denomina nas ciências econômicas de incentivo perverso – o que deve ser coibido, tanto quanto possível, pela regulação. Basicamente, ele ocorre quando há dado incentivo para uma das partes, que produz resultado não desejado, não pretendido e contrário aos interesses visados por quem originalmente concebeu o instituto.

Mesmo que nenhum dos contratantes esteja mal intencionado, por assim dizer, também não se pode descartar a simples hipótese de a pessoa mais jovem, sem bem compreender o produto financeiro, seus (altos) custos por envolver pessoa jovem e a existência de outras opções mais atrativas, malgrado tenha sido devidamente assessorada, escolha a hipoteca reversa, tomando decisão manifesta e objetivamente prejudicial a si própria. Por envolver relação de consumo, não paritária e, por conseguinte, parte vulnerável, é desejável que a regulação impeça, de plano, a oferta do produto aos mais jovens.

Ora o piso etário é fixado diretamente em lei, ora em norma da autoridade administrativa. O primeiro tende a ser mais estável que o segundo, na medida em que o processo legislativo tende a ser procedimentalmente mais dificultoso e complexo do que o de mudança de norma editada por autoridade administrativa. A estabilidade de uma norma promove segurança jurídica. Entretanto, na matéria em tela, pode ser interessante certa facilidade de modificação da norma, o que é melhor obtido pela norma administrativa.

Com efeito, inúmeros podem ser os critérios utilizados na definição de pessoa apta ao enquadramento à hipoteca reversa: o critério etário do Estatuto do Idoso, de sessenta anos, para homens e mulheres; idade de aposentadoria comum pelo RGPS/RPPS, ainda com distinção entre homens e mulheres; idade correspondente a um percentual da taxa de longevidade no Brasil, periodicamente atualizada pelo IBGE (v.g. quando a pessoa atingir 80% da taxa); desdobramentos da anterior, como idade correspondente a um percentual da taxa de longevidade por sexo no Brasil. Nessa rápida enumeração passa-se de critérios mais rígidos e gerais para critérios mais mutáveis, específicos, precisos em termos de efetiva expectativa de longevidade ao longo do tempo. Para registro, não se vislumbra utilidade em adotar critério etário de outro país, ainda que os demais elementos da hipoteca reversa possam ser diretamente inspirados de dado regime estrangeiro.

Uma singularidade digna de nota é o caso da Espanha. Há dois critérios de elegibilidade. O etário e o de “pessoa dependente” que, como visto, atualmente abrange

a dependência severa, a grande (*gran*) dependência e pessoas com grau de deficiência (*discapacidad*) igual ou superior a 33 por cento.

Diante da especial proteção de que gozam as pessoas com deficiência no Brasil, sob a égide do Estatuto da Pessoa com Deficiência, convém que oportunamente o legislador brasileiro se debruce sobre a conveniência, desde a ótica do interesse dessas pessoas, de que possam se valer da hipoteca reversa. Como se infere, a questão escapa do objeto da presente pesquisa, delimitado a idosos, e demanda uma análise própria, diante das particularidades naturais das pessoas com deficiência, da heterogeneidade de deficiências, com graus distintos de dependência social, e a respectiva legislação regente.

Independente do critério adotado para ser considerada idosa para fins de elegibilidade à hipoteca reversa, há outro requisito subjetivo especial cumulativo a ser verificado no mútuo bancário com hipoteca reversa: o idoso deve ser proprietário do imóvel residencial a ser dado em garantia real. De modo mais flexível, alguns países, mais precisamente determinadas linhas de crédito de hipoteca reversa, admitem que o imóvel ainda esteja em financiamento, porém próximo da quitação, sob a condição de que, ao contrair o mútuo com hipoteca reversa, parte do valor seja utilizado para quitar o financiamento.

Como desdobramento desse último requisito, a copropriedade sobre o imóvel inibe a contratação de hipoteca reversa, salvo se todos os coproprietários desejem e estejam elegíveis, pela idade, a contratá-la. Nesse caso, o termo final da hipoteca reversa ocorrerá com o falecimento do último coproprietário (ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado).

Em (iii) (hipóteses de vencimento), o termo final por excelência da hipoteca reversa é o óbito do idoso mutuário. A exigibilidade da dívida terá como termo inicial, portanto, a data do óbito, ou então outro marco posterior, normativa ou contratualmente definido, de sorte a conferir prazo razoável a ambas as partes para adotar as providências que lhes cabem.

Nesse sentido, o espólio, ao proceder ao inventário, inequivocamente tomará ciência do ônus real que recai sobre o imóvel (na hipótese de esse dado não ter sido informado aos herdeiros pelo mutuário, em vida). Na sequência, precisará comunicar o falecimento do mutuário à instituição financeira credora, que procederá às diligências de encerramento do contrato, como a cessação das transferências pecuniárias mensais (caso seja essa a forma de pagamento) e, principalmente, a consolidação da dívida.

O espólio, então, precisa deliberar se efetua o pagamento da dívida (mediante outros ativos da herança ou com recursos dos próprios herdeiros, na qualidade de terceiros) e obtém a liberação do imóvel, ou se o entrega para alienação a ser efetuada pela instituição financeira credora. Diante dessas inevitáveis etapas, mostra-se salutar a fixação de lapso temporal razoável (legal ou contratual), a correr a partir da data do óbito, findo o qual a dívida tornar-se-á exigível.

De maneira menos recorrente, em algumas modalidades o óbito do mutuário já autoriza a venda do imóvel pelo credor, sem que haja qualquer opção de escolha ao espólio. Essas modalidades são aquelas em que não há propriamente hipoteca, mas sim a alienação prévia do imóvel ao credor, a retirar o imóvel do rol do patrimônio do mutuário e, por conseguinte, do futuro inventário.

Afora o óbito do mutuário, as demais hipóteses são de vencimento antecipado.

Entre as mais recorrentes, apontam-se a venda do imóvel pelo mutuário, a mudança permanente de residência, o pedido do mutuário de encerramento do contrato (mediante pagamento integral da dívida), o inadimplemento de alguma obrigação *propter rem* (e.g. tributos sobre a propriedade imobiliária, seguro residencial, despesas de consumo relacionadas ao imóvel, como água, energia) e descumprimento de determinados deveres contratualmente estabelecidos, sendo o mais comum o dever de manutenção e reparo do imóvel.

Há diversas nuances em cada uma das hipóteses de vencimento antecipado, calhando relembrar as mais importantes.

Em algumas modalidades, a venda do imóvel hipotecado pelo mutuário não necessariamente enseja a extinção do empréstimo, desde que o mutuário ofereça outro imóvel em sub-rogação, que venha a ser aceito pelo credor.

Semelhante substituição do bem hipotecado é aceita por alguns credores quando há mudança permanente de residência.

Recorde-se ainda que, na mudança permanente de residência, o critério temporal é estabelecido normativamente ou, havendo lacuna normativa, contratualmente.

O inadimplemento de obrigação *propter rem* e o descumprimento de determinados deveres contratuais, como o de manutenção e reparo do imóvel, não necessária e automaticamente acarretam o vencimento antecipado. Em alguns casos, na qualidade de terceiro interessado, ao credor hipotecário é dado efetuar o pagamento de dívida que recaia sobre o imóvel, ainda que de responsabilidade do mutuário proprietário, repassando o respectivo custo ao montante da dívida hipotecária. Eventualmente, também

o dever de reparo e manutenção do imóvel pode ser prestado pelo credor, diretamente ou por terceiro, acrescendo à dívida hipotecária o valor correspondente. Em alguns contratos de seguro do empréstimo com hipoteca reversa é a seguradora quem irá cuidar desses serviços.

A transferência de alguns encargos relacionados ao imóvel, do mutuário ao credor hipotecário ou à seguradora, visa a atenuar excessos verificados esporadicamente na prática comercial, com alguns credores hipotecários, diante de dívidas de baixo valor relacionadas ao imóvel, promovendo o vencimento antecipado e (não logrando o mutuário pagar integralmente a dívida hipotecária e todos os acréscimos), a venda do imóvel. Outra finalidade é a de melhor preservar o bem hipotecado, o que atende ao interesse legítimo de ambos os contratantes.

Essencial a esse respeito é que esteja bem determinado no contrato as obrigações *propter rem* e os deveres relacionados ao imóvel, a quem compete primariamente cumpri-los, se é permitido que a contraparte os cumpra subsidiariamente, ou mesmo a seguradora (vi).

Em (iv) - regime de recebimento do valor emprestado -, observa-se baixa ingerência normativa, relegando a questão ao âmbito da liberdade contratual das partes. Desse cenário resultaram as seguintes formas mais recorrentes de recebimento dos valores emprestados: recebimentos periódicos, linha de crédito, recebimento integral e mistos. Os recebimentos periódicos geralmente são mensais e subdividem-se em vitalício e a termo. Os mistos são combinações entre as demais formas.

Em (v) - regime do direito real de garantia – prevalece a hipoteca (*mortgage*) diante de outros tipos de garantia imobiliária. No caso da Espanha foi editada lei contendo pontuais especificidades da hipoteca reversa (aqui compreendida como apenas como espécie de garantia imobiliária, ou seja, sem considerar o contrato de empréstimo que lhe é principal). Nos demais países analisados, até onde se logrou verificar, a hipoteca reversa não demandou modificações na legislação que trata propriamente da garantia imobiliária, o que permite deduzir que, nesses países, as especificidades da hipoteca reversa não se chocaram com o regime geral legal da hipoteca.

Em alguns produtos o empréstimo foi precedido da transferência, parcial ou total, da propriedade imobiliária ao credor mutuante. Não parece corresponder à figura da alienação fiduciária em garantia existente no ordenamento jurídico pátrio, na medida em que a alienação não parece ter se dado com o escopo específico de garantia e, portanto, resolúvel, *i.e* sujeito à condição resolutiva de adimplemento da obrigação principal. O

objetivo da alienação do imóvel antecedente ao empréstimo reside em remunerar adequadamente o mutuante, o que, em tentativa de transposição para o ordenamento brasileiro, equivaleria a uma figura atípica.

Um aspecto problemático relacionado ao regime do direito real de garantia é a questão do *negative equity*, que ocorre quando o valor da dívida ultrapassa o da garantia reversa.

A partir da experiência estrangeira, Maria Jesús Orts Santos assinala que a solução mais prática ao problema é um seguro que cubra o risco desse possível desequilíbrio. Um mercado para esse tipo de seguro desenvolveu-se na maioria dos países de influência britânica. Outra opção é a de estabelecer um valor máximo de empréstimo em função da idade do idoso<sup>196</sup> [e do valor do imóvel].

Em (vi) - inexigibilidade da dívida, parcial ou total, antes do termo final – reside a principal peculiaridade do instituto, em comparação com outras formas de empréstimo. A depender da modalidade, o termo final será o óbito do mutuário ou outro termo anterior, fixado contratualmente.

Para Maria Jesús Orts Santos, em conclusão de seu estudo comparado sobre o tema, a exigibilidade em vida de parcela do principal ou de juros, conforme incluídos em alguns contratos, tiveram um efeito prejudicial para os devedores, que se encontraram em situações comprometedoras para obter a cobrança desses pagamentos de empréstimos<sup>197</sup>.

Quando o termo final é o óbito, em tese há compatibilidade com todos os regimes de recebimento do valor emprestado (exceto o periódico a termo e os mistos em que há periódico a termo): linha de crédito, recebimento integral, periódico vitalício e mistos (neste último, exceto quando um deles é o periódico a termo). Vale a ponderação, entretanto, de que em alguns regimes de recebimento podem não ser minimamente atrativos ao credor mutuante, do ponto de vista financeiro, propor o óbito como termo final. Como exemplo mais extremo, tome-se empréstimo com recebimento integral, em favor de idoso com idade próxima do piso etário. Nesse caso, seria estatisticamente provável o decurso de expressivo lapso temporal até que sobreviesse o óbito do mutuário

---

<sup>196</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre) Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 164. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf); jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>197</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre) Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 163. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf); jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

e, com isso, o encerramento do contrato e a exigibilidade da dívida. De todo modo, não se vislumbra óbice ontológico, apenas uma baixa probabilidade de que o termo final óbito seja financeiramente viável em alguns regimes de recebimento.

Sem embargo dessa ampla compatibilidade, a maior convergência do óbito como termo final liga-se ao recebimento periódico vitalício. Nesse caso, a hipoteca reversa assume o caráter vitalício, e ao se destacar essa característica (e desconsiderar tantas outras), há alguma semelhança com benefícios previdenciários, a exemplo de proventos de aposentadoria e pensão, notadamente em termos de proteção econômica ao idoso, enquanto vulnerável econômico presumido.

No óbito como termo final, verifica-se ainda a nuance encontrada junto a alguns credores de oferecer o termo final posterior ao óbito, que é pensado precipuamente em prol do espólio, a fim de viabilizar tempo hábil para a realização das providências de encerramento do contrato.

O termo anterior ao óbito pode ser fixado para qualquer regime de recebimento, exceto o recebimento periódico vitalício. O mais comum é que se perfaça no momento em que atingido o valor total do empréstimo, que normalmente corresponde a um percentual do valor de avaliação do imóvel. Mas nada impede que se pactuem configurações diversas. Por exemplo, que o termo ocorra após certo lapso temporal a contar do atingimento do valor total do empréstimo, apoiando-se em justificativa semelhante àquela concebida para o termo final posterior ao óbito, só que aqui pensada em prol do mutuário.

Como se infere, é plenamente compatível com o recebimento por linha de crédito, recebimento integral, o periódico a termo e os mistos (neste último, exceto se houver recebimento periódico vitalício).

Não se detectou vedação na pactuação de mais de um termo final (v.g. no recebimento por linha de crédito, o termo final após o transcurso de dez anos da assinatura do contrato ou o atingimento do valor total do empréstimo, o que ocorrer primeiro).

A se afastar do núcleo da lógica econômica e da peculiaridade da hipoteca reversa em relação a outros tipos de empréstimos, em algumas modalidades há a exigibilidade dos juros no curso da execução contratual, ficando a exigibilidade do principal suspensa até o advento do termo final. Esse arranjo assume contornos híbridos, com traços do empréstimo garantido por hipoteca reversa e de um empréstimo clássico.

Afora esse caso, nos demais o traço marcante da hipoteca reversa é a inexigibilidade da dívida decorrente do empréstimo (seja o principal, juros, ou demais

encargos) antes do advento do termo final, seja ele o óbito ou outro momento anterior, contratualmente fixado.

O item (vii) - obrigações *propter rem* que recaem sobre o imóvel hipotecado reversamente e a parte do contrato incumbida de cumpri-las – foi abordado em conjunto com o (iii).

Em (viii) - regras de transparência e adequação – recai a maior atenção do Poder Público, tanto pela via da regulação como da fiscalização. Entre as razões que podem ser apontadas está, primordialmente, o reconhecimento de que uma das partes contratantes é vulnerável, seja na condição de consumidor, seja na de idoso. Ademais, esse produto financeiro é considerado complexo e alguns de seus efeitos são extremamente graves da ótica do consumidor médio – por envolver seu imóvel residencial como garantia e pelo elevado valor que a dívida pode atingir.

Embora a extensão varie, um elemento recorrente consiste na exigência de disponibilização de informação adequada ao interessado em contrair o empréstimo, no mais das vezes com a exigência de prévio aconselhamento por profissional independente ou, no mínimo, com a forte recomendação de que o faça.

Como regra de adequação relevante recorde-se a experiência britânica. Em auto-regulação promovida pela principal entidade associativa em termos de representatividade do setor, os fornecedores do produto assumiram o compromisso de oferecer a garantia de *no-negative-equity*, que significa que a dívida a ser exigida não pode superar o valor de avaliação do imóvel hipotecado.

Em suma, o caráter multifacetado do instituto decorre do “engenho de cada entidade financeira ou de cada legislador ao procurarem soluções diferentes para o mesmo problema”<sup>198</sup>, qual seja, “a falta de recursos dos idosos e como resolvê-lo tornando líquidos os ativos imobiliários acumulados”<sup>199</sup>.

### 3.5 Vantagem comparativa diante de produtos congêneres

---

<sup>198</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre) Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 163. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf); jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>199</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre) Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 164. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf); jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

No Brasil, há inúmeros produtos financeiros atualmente disponíveis no mercado de consumo de crédito em geral, alguns dos quais especial, ainda que não exclusivamente, voltados a consumidores idosos. Desse último grupo menciona-se, sem pretensão de exaurimento, os seguintes.

Primeiro, empréstimo pessoal, que é quirografário (sem garantia), em que o mutuário recebe uma quantia fixa de dinheiro que deve ser paga em parcelas mensais ao longo de um período acordado. É uma opção que pode ser usada para diversos fins, como pagamento de despesas médicas, ou quaisquer outras necessidades pessoais.

Segundo, empréstimo consignado, ou crédito consignado, sendo bastante comum entre aposentados, pensionistas. O desconto é feito diretamente do salário ou benefício previdenciário do mutuário. Geralmente, tem taxas de juros mais baixas devido à garantia de pagamento.

Terceiro, empréstimo com garantia de veículo (por alienação fiduciária, sobretudo), em que, havendo inadimplência, o veículo será alienado em pagamento da dívida.

Quarto, cheque especial ou limite de crédito, que consiste em uma linha de crédito pré-aprovada vinculada à conta corrente do cliente.

Quinto, crédito direto ao consumidor (CDC), que é específico para a compra de bens de consumo duráveis (v.g. carros, eletrodomésticos). O bem adquirido fica como garantia até que o empréstimo seja pago.

Sexto, antecipação de imposto de renda, em que é antecipado o valor do reembolso de imposto de renda a que tem direito, geralmente oferecido na época da declaração de imposto de renda.

Sétimo, empréstimo específico para aposentados e pensionistas, com condições favoráveis que o empréstimo a pessoa física em geral.

Comparar essa série de produtos financeiros com a hipoteca reversa em termos de características encontradas no mercado (como práticas comerciais em termos de taxas de juros praticadas, carências, montante disponibilizado, deveres impostos ao mutuário, cobrança e execução) escaparia do corte metodológico referido na Introdução, que cinge o objeto à análise estritamente jurídica. Ademais, diante da atual inexistência de hipoteca reversa no país, demandaria recorrer a um exame comparativo a partir da experiência estrangeira, ou mesmo a um esboço de projeção desses elementos da hipoteca reversa no Brasil.

Muitas diferenças são deduzidas a partir das características essenciais da hipoteca reversa e notórios aspectos dos produtos financeiros acima brevemente indicadas. Nesse sentido traçam-se comparações entre empréstimos com ou sem garantia; limitação ou não da responsabilidade patrimonial ao objeto da garantia; aplicação do montante emprestado vinculado ou não à determinada finalidade; exigibilidade da dívida do próprio mutuário, em vida, ou *post mortem*, do espólio; sujeito passivo indiscriminado ou específico para determinado grupo.

A partir dessas distinções ontológicas entre a hipoteca reversa e os demais produtos financeiros, consegue-se vislumbrar um feixe de hipóteses em que, em tese (isto é, seja por não haver um regime jurídico positivado, seja por não se saber ou mesmo prever as práticas a serem adotadas, sobretudo a sua onerosidade em comparação a outros produtos), será atrativa a idosos, em detrimento de outros produtos disponíveis atualmente.

Logo de plano, da perspectiva do idoso mutuário, a exigibilidade *post mortem* da dívida é mais vantajosa do que a exigibilidade em vida, sendo, se não inverossímil, ao menos muito improvável cogitar-se de hipóteses que sinalizem o oposto.

Afora isso, em abstrato, a não vinculação do empréstimo é mais conveniente do que a vinculação. Não se descarta, contudo, que na prática possa se verificar maior onerosidade da hipoteca reversa, enquanto empréstimo não vinculado, do que os vinculados.

A limitação da responsabilidade patrimonial pela dívida ao objeto da garantia (conforme regra adotada em alguns países) é mais vantajosa do que a ausência de limitação, na qual, após excutido o bem onerado, permanecendo insatisfeito o crédito, o exequente pode voltar-se a outros bens do patrimônio do devedor.

O empréstimo com garantia real imobiliária tende a ser mais vantajoso do que o empréstimo sem garantia especial (no qual pela dívida responde o patrimônio do mutuário, salvo restrições legais que recaiam sobre determinados tipos de bens). Da perspectiva do credor, em cenário de concurso entre credores, o com garantia real goza de prioridade em relação ao quirografário. Da perspectiva do devedor, ao cingir a garantia a determinado bem, há a segurança de que os demais ou não responderão pela dívida (caso adotada a regra de limitação da responsabilidade patrimonial pela dívida ao objeto da garantia), ou só responderão subsidiariamente, caso o valor obtido com a venda forçada do bem onerado seja insuficiente à insatisfação do crédito.

O empréstimo cujo sujeito passivo é específico para determinado grupo ou categoria tende a ser mais adequado do que quando o produto é oferecido a sujeito passivo indiscriminado. Primeiro, quando há um diploma legal específico, supõe-se que o legislador efetuou uma ponderação entre os interesses em jogo, do que resultou em uma lei que afasta normas pré-existentes mais gerais, cria normas específicas, com o fito de viabilizar uma base contratual equilibrada, considerando as especificidades do grupo ou categoria. Segundo, com ou sem diploma legal específico, os fornecedores do produto precisarão torná-lo atrativo ao grupo, tendo em conta suas necessidades e anseios, a fim de que o produto obtenha êxito frente aos demais.

Além da comparação a partir das características desses produtos, também cabe outra, a partir das circunstâncias pessoais do idoso.

À guisa de exemplo, considere-se a hipótese em que o idoso não tem herdeiros presuntivos ou, tendo-os, não lhes pretende deixar o imóvel residencial. Há uma clara vantagem comparativa nesse caso, em que o idoso obterá um acréscimo de receita decorrente do empréstimo, não pagará em vida e não há maiores preocupações com o destino da herança.

No primeiro caso, o destino natural de seu patrimônio seria a declaração judicial de herança jacente, seguida da arrecadação de seus bens pelo Município, sob a figura da herança vacante.

No segundo, é irrelevante juridicamente o motivo pelo qual o idoso não pretende deixar seu imóvel residencial aos herdeiros: mesmo havendo herdeiros necessários, a legítima não seria abalada (conforme será aprofundado em capítulo posterior), porquanto o imóvel seria onerado em função de contrato oneroso. No máximo poder-se-ia avaliar o motivo, caso declarado, segundo um critério de maior ou menor legitimidade, sem resvalar a um juízo jurídico de presença ou não de justa causa. Seja por desinteresse declarado dos herdeiros; porque o idoso entende que necessita mais da receita decorrente do empréstimo do que os herdeiros da aquisição gratuita *post mortem* de seu imóvel; simplesmente por não serem merecedores, segundo o juízo do idoso; ou, ainda, por considerar o idoso que seu patrimônio, mesmo descontado o imóvel residencial, já é suficiente aos herdeiros. Mesmo nesses casos, com o falecimento do idoso o espólio será chamado a pagar a dívida consolidada ou relegar o imóvel à execução forçada.

#### **4 VIABILIDADE ECONÔMICA: MERCADO POTENCIAL, RISCOS E MITIGADORES**

As precedentes demonstrações de existência de desafios econômico-financeiros atuais relacionados a idosos brasileiros e a utilização, com razoável êxito, de determinado produto financeiro em outros países no enfrentamento desse problema social não são suficientes, por si, para o sucesso da implantação da hipoteca reversa no país. Convém examinar a estimativa do mercado potencial no Brasil, seguida dos principais riscos e correspondentes mitigadores, relacionados à implantação exitosa do produto financeiro e ao desenvolvimento satisfatório do correspondente mercado.

##### **4.1 Mercado potencial no Brasil**

O escopo da presente pesquisa é analisar a viabilidade jurídica da implantação da hipoteca reversa no Brasil. Não obstante, o levantamento e a breve descrição de estudos empreendidos em outras áreas acerca do mercado potencial no Brasil, especialmente em termos de viabilidade econômica do produto financeiro, são elementos importantes, ao demonstrarem que o objeto de pesquisa contribuirá no plano acadêmico, notadamente à Ciência do Direito, e também como subsídio ao plano do debate público, institucional ou não, sobre o tema.

Assim, serão expostos alguns estudos de outras ciências com o citado recorte. Por escapar ao âmbito estritamente jurídico, não se assume o compromisso de aprofundamento e crítica a premissas e aspectos metodológicos desses estudos, tampouco de um exame comparativo dos estudos. Os valores informados não estão atualizados. A ordem de apresentação dos estudos é cronológica.

Em estudo de **2009** do IPEA, um dos primeiros no país sobre hipoteca reversa, buscou-se, entre outros objetivos, dimensionar o mercado potencial no Brasil.

Para tanto, foram utilizados dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad) do IBGE de 2006, para examinar algumas características do estoque residencial e do fluxo de renda da população idosa no Brasil. A Pnad de 2006 não possui informações sobre o preço dos imóveis, mas sim sobre o valor do aluguel ou da prestação mensal, caso o imóvel não seja próprio. Elaborou-se um modelo de preços hedônicos para estimar o valor do aluguel de todos os imóveis, sejam eles próprios ou em outra condição de ocupação<sup>200</sup>.

---

<sup>200</sup> O modelo hedônico consiste em averiguar, por meio da técnica de análise de regressão, quanto os indivíduos estão dispostos a pagar por atributo de uma residência. Precisamente, a regressão estimada tinha como variável dependente o valor do aluguel. As variáveis independentes são: tipo de domicílio

Entre os dados e resultados mais relevantes apresentados, destacam-se os que seguem:

(i) 77% da população reside em imóveis próprios (quitados), 3% sob financiamento, 11% sob locação, 8% classificados em situações diversas;

(ii) quanto mais idoso for o chefe de família, mais provável que resida em imóvel próprio: 85% dos domicílios com chefes de família idosos (idade igual ou superior a 60 anos) residem em imóveis próprios, contra 68% de chefes de família com menos de 40 anos. Essa relação direta entre idade do chefe de família e titularidade do imóvel é relevante, pois demonstra “razoável potencial de surgimento de mercado de hipotecas reversas, dado que mais de 4 em cada 5 chefes de família idosos são donos do imóvel onde moram”<sup>201</sup>;

(iii) a população de faixa etária mais elevada é proprietária de imóveis de maior valor de mercado;

(iv) famílias com chefes idosos possuem renda superior a outras famílias<sup>202</sup>;

(v) como resultado de (iii) e (iv), há uma correlação positiva entre valor do imóvel, maior faixa etária e maior renda familiar;

(vi) a faixa de renda da população idosa também condiciona a capacidade de adquirir um imóvel de maior valor: nas famílias cujo chefe idoso tem renda mensal de até 2 salários mínimos, o valor do imóvel é de aproximadamente R\$ 38 mil em média (estima-se que há mais de 900 mil famílias nessa situação); já nas famílias cuja renda mensal do chefe idoso é superior a 10 salários mínimos, o valor do imóvel gira em torno de R\$ 170 mil (há pouco mais de 70 mil famílias em tais condições);

(v) os idosos possuem uma riqueza imobiliária superior à das outras famílias brasileiras: são proprietários de imóveis em percentual superior e seus imóveis são de

---

(apartamento, casa etc.); material predominante nas paredes externas (alvenaria, madeira etc.); material do telhado (telha, laje etc.); número de cômodos, número de banheiros, existência de água encanada, coleta de esgoto, coleta de lixo e provisão de energia elétrica; localização do domicílio em área urbana ou rural, assim como em qual estado e região metropolitana (RM). As últimas variáveis foram adicionadas com o intuito de capturar os efeitos fixos relacionados a uma RM e outras características não inclusas nas variáveis listadas anteriormente.

<sup>201</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão nº 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 16.

<sup>202</sup> Essa constatação não infirma o quanto exposto em capítulo anterior sobre o perfil sócio-econômico do idoso brasileiro, as etapas do ciclo produtivo de vida, em especial a redução de renda à medida que a pessoa envelhece e diminui sua participação no mercado de trabalho, em contraposição a um aumento tendencial de despesas à medida em que envelhece. Com mais atenção, percebe-se que o idoso efetivamente sofre uma redução de renda ao sair do mercado de trabalho, e ainda assim pode apresentar uma renda média superior a outros grupos etários. A sua dificuldade financeira não está necessariamente no valor da sua renda, mas no fato de que ela foi reduzida, e que à essa redução não houve correspondente redução de despesas, pelo contrário, geralmente há um aumento de despesas ao longo do envelhecimento das pessoas.

maior valor. Existem mais de 70 mil famílias de idosos com imóveis com alto valor de mercado, o que poderia ser transformado em renda via hipoteca reversa<sup>203</sup>.

Em estudo de **2010**, buscou-se desenvolver um modelo de equilíbrio geral com mercados incompletos (GEI) para a análise do mercado de hipotecas reversas. Mais precisamente, demonstrou-se que, de acordo com a teoria microeconômica, o produto financeiro é compatível com mercados bem-comportados, nos quais os agentes são tomadores de preços. A partir desse modelo, mostrou-se que “esse tipo de empréstimo é compatível com o bom funcionamento dos mercados, isto é, que existe equilíbrio”<sup>204</sup>.

Para o mercado doméstico, concluiu-se que “o produto apresenta um mercado potencial relevante, e que as melhores práticas adotadas nos demais países devem ser consideradas caso seja interessante introduzir o produto no país”<sup>205</sup>.

Em estudo de **2020** do IPEA, buscou-se dimensionar o mercado de hipoteca reversa no Brasil.

Com base nos dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) Contínua anual de 2019 sobre habitação, elaborado pelo IBGE, estimou-se, por meio de um modelo econométrico, uma equação que relaciona o preço do aluguel com as características do imóvel. Tendo estimado o modelo, projetou-se qual seria o preço do aluguel para todos os imóveis cuja população é elegível para a hipoteca reversa. A partir do valor estimado do aluguel, consegue-se obter, por diferentes critérios, o valor do imóvel de cada família elegível. O valor total emprestado ao mutuário em doze meses (denominado “anuidade”, no estudo) é determinado pelo valor do imóvel, descontados os custos de transação, e pela expectativa de vida do participante na data do contrato<sup>206</sup>.

Também foi analisado como a hipoteca reversa pode ser usada para aliviar o gasto previdenciário. Mais especificamente, examinou-se o programa de Benefício de Prestação Continuada (BPC), tendo sido propostos incentivos para que o beneficiário desse programa migre para a hipoteca reversa<sup>207</sup>.

---

<sup>203</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão nº 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 15-19.

<sup>204</sup> CHAMPLONI, Ana Luiza. *Despouando o passado: o caso das hipotecas reversas*. Dissertação de Mestrado em Economia de Empresas. Universidade Católica de Brasília, Brasília, 2010, p. 20.

<sup>205</sup> CHAMPLONI, Ana Luiza. *Despouando o passado: o caso das hipotecas reversas*. Dissertação de Mestrado em Economia de Empresas. Universidade Católica de Brasília, Brasília, 2010, p. 32.

<sup>206</sup> FERREIRA, Igor; PEREIRA, Rodrigo Mendes; MENDONÇA, Mario Jorge; PINNA, Beatriz. *Dimensionando o mercado para hipoteca reversa no Brasil*. Texto para Discussão nº 2620. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, dez. 2020, p. 9.

<sup>207</sup> FERREIRA, Igor; PEREIRA, Rodrigo Mendes; MENDONÇA, Mario Jorge; PINNA, Beatriz. *Dimensionando o mercado para hipoteca reversa no Brasil*. Texto para Discussão nº 2620. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, dez. 2020, p. 9.

Os parâmetros eleitos de público-alvo e das condições da hipoteca reversa foram estreitos (“conservadores”, na dicção dos autores), a fim de que o resultado encontrado não pudesse ser qualificado externamente como “otimista”. Quais sejam:

(i) famílias cujo chefe e o cônjuge têm mais de 60 anos;

(ii) aqueles que são proprietários de imóveis quitados;

(iii) de modo a minimizar o problema do imóvel ser ou não objeto de herança, adotou-se a hipótese conservadora, restringindo a amostra a domicílios de imóvel próprio, com apenas um proprietário ou com ele e o cônjuge, como sendo a população elegível para a hipoteca reversa<sup>208</sup>.

Outros estudos não adotam o filtro (iii). A cautela do estudo em análise quer presumir que a questão da herança diminui se os filhos não residem no mesmo imóvel dos pais<sup>209</sup>.

Dos resultados iniciais encontrados, o volume potencial de crédito é de aproximadamente R\$ 8,7 bilhões. Se considerado apenas o contrato para elegíveis desacompanhados, o montante atinge aproximadamente R\$ 5,0 bilhões. A esses valores foram aplicados dois redutores. Primeiro, considerando que o valor do empréstimo em hipoteca reversa não corresponde exatamente ao valor do imóvel (0,6 a 0,7 de redutor). Segundo, a taxa de adesão, nos países que a adotam, gira em torno de 2% e 3% do total de domicílios elegíveis. Foram aplicados, assim, um redutor de taxa de adesão de 2,5% e um redutor da relação valor do empréstimo/valor do imóvel de 65%, a resultar em um volume mensal gerado pela hipoteca reversa de R\$ 141.825.857,00 mensais, o que equivale a R\$ 1,7 bilhão anual aproximadamente<sup>210</sup>.

Já o resultado do valor do patrimônio imobiliário total desse subgrupo populacional de idosos proprietários de imóveis é de R\$ 564,6 bilhões para idosos casais, R\$ 545,3 bilhões para idosos sós (solteiros ou viúvos) e o valor total agregado é de R\$ 1,1 trilhão. Ao se aplicar os mesmos redutores de taxa de adesão e razão valor empréstimo/imóvel, atinge-se o valor de R\$ 18 bilhões (aproximados). Esse seria o total de crédito injetado na economia como resultado de um programa de hipoteca reversa, o

---

<sup>208</sup> FERREIRA, Igor; PEREIRA, Rodrigo Mendes; MENDONÇA, Mario Jorge; PINNA, Beatriz. *Dimensionando o mercado para hipoteca reversa no Brasil*. Texto para Discussão nº 2620. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, dez. 2020, p. 13/16.

<sup>209</sup> Seria mais seguro que esse critério fosse, em alguma medida, embasado em outros estudos, e não em uma presunção. O critério restringe sensivelmente o espectro de pessoas elegíveis, o que impacta no resultado encontrado.

<sup>210</sup> FERREIRA, Igor; PEREIRA, Rodrigo Mendes; MENDONÇA, Mario Jorge; PINNA, Beatriz. *Dimensionando o mercado para hipoteca reversa no Brasil*. Texto para Discussão nº 2620. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, dez. 2020, p. 21.

que equivale a um aumento de 0,39% do total de crédito privado disponível no país em 2019 (aproximadamente R\$ 4,65 trilhões)<sup>211</sup>.

Em estudo de 2020, Andréa Pinheiro Castoldi, tomando como referência a realidade demográfica dos países que já apresentam mercado amadurecido de hipoteca reversa, apontou forte correlação entre o aumento da expectativa de vida do brasileiro e a viabilidade econômica desse mercado: “o avanço na idade é um dos parâmetros fundamentais para a adoção de alternativas que proporcionem um incremento na renda dos idosos”<sup>212</sup>.

Salienta que a última reforma da previdência (denominada Nova Previdência) acentuará o quadro, de sorte que uma medida de incremento financeiro na vida do idoso brasileiro “se faz imprescindível, uma vez que seu fluxo de caixa deve diminuir com a atual pensão, ao contrário de suas despesas, que devem aumentar cada vez mais”<sup>213</sup>.

Em contraponto, vislumbra barreiras socioculturais sintetizadas em ideias como preservação de patrimônio e herança. Mas a partir das pesquisas divulgadas pelo IBGE sobre arranjos familiares então disponíveis, reconhece que “as famílias têm se organizado de formas cada vez mais distintas, e isso não deverá mais ser um empecilho para a aquisição do produto”<sup>214</sup>:

Figura – Tipos de estrutura familiar no Brasil

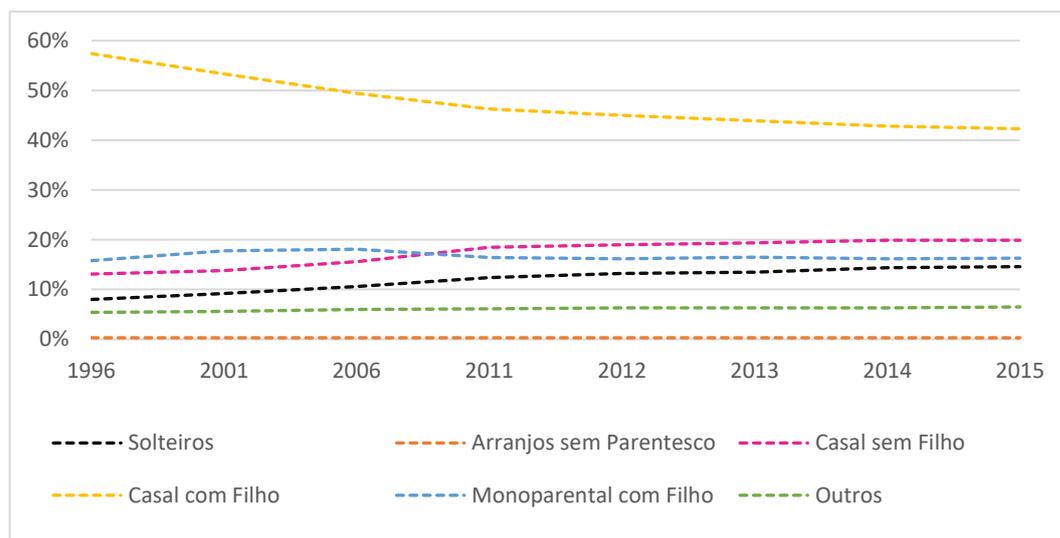
---

<sup>211</sup> FERREIRA, Igor; PEREIRA, Rodrigo Mendes; MENDONÇA, Mario Jorge; PINNA, Beatriz. *Dimensionando o mercado para hipoteca reversa no Brasil*. Texto para Discussão nº 2620. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, dez. 2020, p. 22.

<sup>212</sup> CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020, p. 25.

<sup>213</sup> CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020, p. 26.

<sup>214</sup> Figura elaborada por: CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020, p. 26.



Como se depreende da figura acima, o percentual de pessoas solteiras e casais sem filhos aumentou progressivamente, enquanto que, de forma mais abrupta, diminuiu o percentual de casais com filhos (de próximo a 60%, em 1996, para próximo de 40%, em 2015).

A partir dessa constatação, a referida autora conclui que “a possibilidade de adotar a Hipoteca Reversa vai se tornar cada vez mais fácil para os idosos, uma vez que uma grande parte deles não terá herdeiros diretos para destinar seu imóvel”<sup>215</sup>.

Alguns dados da PNAD 2019 destacados nesse estudo reforçariam a percepção da potencialidade do mercado: 51,5 milhões de imóveis residenciais no país são próprios, o que corresponde a 73% de todos os imóveis destinados a moradia; desses imóveis, 68% encontram-se quitados; 88% de idosos acima de 60 são proprietários desses, o que resulta em 31 milhões de imóveis residenciais aptos à hipoteca reversa. A partir desses dados, conclui pelo “amplo potencial em um possível surgimento de mercado para as hipotecas reversas, já que aproximadamente 61% de todas as residências existentes no Brasil estão totalmente aptas a fazer parte deste produto”<sup>216</sup>.

Ao entrar em um plano microeconômico, desenvolve um modelo adaptado à realidade brasileira, centrado no método de cálculo do produto. Utiliza como parâmetro, tanto quanto se consegue conciliar, e com adaptações que expressamente destaca, o

<sup>215</sup> CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020, p. 26/27.

<sup>216</sup> CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020, p. 27.

método de cálculo do programa norte-americano HECM e as regras estabelecidas no Projeto de lei do Senado nº 52, de 2018.

A síntese do método de cálculo pode ser obtida na seguinte tabela:

Tabela – Método de cálculo misto da proposta de hipoteca reversa<sup>217218</sup>

---

<sup>217</sup> Tabela elaborada por: CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020, p. 32/33.

<sup>218</sup> Como se percebe, a taxa SELIC da época está muito distante da atual, de set. de 2022, o que afetaria muito o resultado encontrado atualmente. Mas não se vislumbra óbice legal a que seja adota taxa diversa da SELIC.

<b>Parâmetros</b>	<b>Descrição</b>
Valor do Imóvel	Valor do imóvel a ser hipotecado, não existe limite mínimo e máximo para o imóvel a ser hipotecado
Valor Máximo Empréstimo	Não existirá um valor máximo definido
Taxa de Juros	Para o crédito utilizaremos a taxa Selic, estimada em 3,65%
Spread Bancário	Com base nos financiamentos imobiliários dos bancos públicos, a taxa será de 3,7%
Prêmio Anual de Seguro	Fundo de seguros como garantia ao mutuário e credor. Tal como o modelo americano, o valor será de 0,5%
Idade do Mutuário	Idade do mutuário, que deve ser a partir de 60 anos
Principal Limit Factor	Capacidade de crédito disponível, obtida através da idade junto com a soma das taxas de juros
Seguro da Hipoteca (-)	Valor do cobrado para o seguro do imóvel, e como o americano será correspondente a 2% do valor total do imóvel
Outros Custos (-)	Custos com avaliação e escrituração do imóvel, seguirá a regra de 5% da Caixa Econômica
Custos Totais	Soma de custos de avaliação, escrituração e seguro da hipoteca
Custos a serem pagos (-)	Escolha em pagar uma percentagem dos Custos Totais durante o contrato. Esse valor poderá ficar entre 0 e 100%.
Custos de Manutenção (-)	Se o mutuário não for capaz de manter o imóvel, o credor poderá descontar o valor dos custos de manutenção do valor obtido no empréstimo.
Crédito Líquido	Valor do limite principal após a contabilização dos custos do empréstimo
Disponível (prazo determ.)	Valor do limite principal com taxa de remuneração de IPCA + 1,98 a.a
Disponível (prazo indeterminado)	Valor do limite principal com taxa de remuneração de 0,9 IPCA + 1,98 a.a

O exemplo numérico apresentado auxilia na compreensão do modelo proposto:

Tabela – Resumo do exemplo de modelo de hipoteca reversa<sup>219</sup>

Parâmetros	Descrição
Valor do Imóvel	R\$ 868.320,00
Taxa de Juros	3,65%
Spread Bancário	3,70%
Prêmio Anual de Seguro	0,50%
Idade do Mutuário	60 anos
Principal Limit Factor	27,0%
Seguro da Hipoteca (-)	2,00%
Custos Totais	R\$ 17.366,40
Crédito Líquido	R\$ 217.080,00

Em estudo de ciências atuariais de **2021**, buscou-se adaptar para o Brasil um modelo de precificação atuarialmente justo já utilizado internacionalmente, a fim de analisar a viabilidade da comercialização da hipoteca reversa no Brasil sob as perspectivas da demanda e da oferta<sup>220</sup>.

Os resultados encontrados sugerem que a hipoteca reversa é uma opção comercializável, embora a decisão deva passar pela disposição de correr riscos de longo prazo. Para o mutuário, a hipoteca reversa não se mostraria um bom investimento (a Taxa Interna de Retorno – TIR – seria negativa em alguns cenários). Porém, nos casos em que não se deseja deixar herança, “pode ser considerada uma fonte adicional de renda durante o período de aposentadoria, visando uma maior disponibilidade de recursos disponíveis”<sup>221</sup>.

Em estudo de ciências atuariais de **2022**, novamente utilizou-se a base de dados do PNAD de 2021. Concluiu-se que:

a implantação do produto no Brasil tem grande potencial de sucesso, pois o grande número de habitações aptas a aderirem ao programa, combinadas à necessidade de complemento de renda da população idosa podem alavancar a

<sup>219</sup> Tabela elaborada por: CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020, p. 35.

<sup>220</sup> Utilizou-se modelagem inteiramente atuarial para o cálculo dos benefícios anuais, a partir do qual foram calculadas TIR (para diferentes perfis de segurados) e realizado o profit testing para a seguradora.

<sup>221</sup> ARAÚJO, Gabriel Giuliano; CARVALHO, João Vinícius de França. *Tijolo, moeda forte? Uma análise da viabilidade da hipoteca reversa no Brasil*. 21º USP International Conference in Accounting. São Paulo, jul. 2021, p. 16. Disponível em: [www.congressosp.fipecafi.org](http://www.congressosp.fipecafi.org) Acesso em: 20 set. 2022.

adesão inicial ao produto proporcionando ao mutuário o acesso em vida ao capital imobilizado que detém<sup>222</sup>.

De acordo com os dados apresentados, constatou-se que a população aposentada ou em idade de se aposentar concentra um terço dos gastos em habitação e um quinto em itens como alimentação ou saúde. Donde concluiu-se que:

[fica] demonstrado claramente que qualquer incremento de renda impacta de forma positiva e alivia o orçamento mensal, podendo assim proporcionar uma melhora direta na qualidade de vida. Tendo em vista os resultados obtidos nas análises acima descritas, o incremento médio de renda mensal é relevante do ponto de vista financeiro, sendo possível afirmar que tal ganho extra proporcionará uma melhora na qualidade de vida do indivíduo<sup>223</sup>.

Em termos percentuais, considerando-se um indivíduo de 65 anos de idade com uma renda mensal de 2 salários mínimos, estimou-se um incremento de renda mínimo de 25,05%, o que seria suficiente para arcar com gastos recorrentes relevantes, tais como saúde ou alimentação, ou, juntos, transportes, recreação e vestuário. Tal incremento de renda “seria o suficiente para arcar com pouco mais de 80% dos gastos destinados a habitação, o que demonstra a relevância do incremento adquirido”<sup>224</sup>.

Considerou-se que fatia expressiva dos indivíduos com características favoráveis à contratação não a faria tendo em vista o viés cultural da sucessão patrimonial. Ponderou-se, contudo, que “tal pensamento pode ser abandonado com o passar do tempo à medida que a taxa de natalidade cai e a expectativa de vida aumenta, tornando-se comum que indivíduos cheguem a idades avançadas sem que tenham herdeiros”<sup>225</sup>.

Advertiu-se que, por se tratar de tema pouco abordado no Brasil, a produção de conteúdo torna-se fulcral para o desenvolvimento e maturação do tema adaptado à realidade nacional, sendo:

essencial a abordagem de pontos como amparo jurídico necessário à implementação da Hipoteca reversa no Brasil; estudos de comportamento e

<sup>222</sup> DEUS JUNIOR, Sérgio Luiz de. *Hipoteca Reversa: Viabilidade no cenário brasileiro e relevância financeira aos mutuários*, 2022. Monografia de conclusão do Curso de Ciências Atuariais. Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), São Paulo, 2022, p. 35. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/63502> Acesso em: 16 set. 2022.

<sup>223</sup> DEUS JUNIOR, Sérgio Luiz de. *Hipoteca Reversa: Viabilidade no cenário brasileiro e relevância financeira aos mutuários*, 2022. Monografia de conclusão do Curso de Ciências Atuariais. Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), São Paulo, 2022, p. 35. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/63502> Acesso em: 16 set. 2022.

<sup>224</sup> DEUS JUNIOR, Sérgio Luiz de. *Hipoteca Reversa: Viabilidade no cenário brasileiro e relevância financeira aos mutuários*, 2022. Monografia de conclusão do Curso de Ciências Atuariais. Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), São Paulo, 2022, p. 36. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/63502> Acesso em: 16 set. 2022.

<sup>225</sup> DEUS JUNIOR, Sérgio Luiz de. *Hipoteca Reversa: Viabilidade no cenário brasileiro e relevância financeira aos mutuários*, 2022. Monografia de conclusão do Curso de Ciências Atuariais. Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), São Paulo, 2022, p. 35. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/63502> Acesso em: 16 set. 2022.

projeção de preço dos imóveis em diferentes regiões do Brasil; desenvolvimento de um mercado securitário que dê o amparo necessário à tomada de risco das instituições financeiras dispostas a ofertar o produto e até mesmo estudos que mensurem a viabilidade de incentivos e participações governamentais que visem o fomento do produto ao menos no momento inicial deste mercado<sup>226</sup>.

Examinados os principais estudos sobre o mercado potencial de hipoteca reversa no Brasil, convém analisar, na próxima seção, os principais riscos e respectivos mitigadores desse produto financeiro, considerada a realidade brasileira atual.

#### 4.2 Principais riscos e mitigadores

É preciso debruçar sobre os principais riscos inerentes a esse produto financeiro, que se não forem adequadamente equacionados, limitarão ou mesmo inviabilizarão o desenvolvimento pleno desse novo mercado o que, em última instância, é prejudicial aos idosos brasileiros, que permanecerão com os atuais e insuficientes (como demonstrado) meios de atenuação do desequilíbrio de suas economias domésticas.

Nesse cenário, recorde-se que todo contrato envolve uma série de riscos para as partes contratantes, com eventuais reflexos na esfera de terceiros. Risco significa a potencial ocorrência de uma causa (fato) superveniente à celebração do contrato. Dependendo da natureza do risco, caso ele venha a ocorrer, ou seus efeitos serão suportados por uma ou por ambas as partes (a reafirmar o princípio da obrigatoriedade dos contratos - *pacta sunt servanda*-), ou o ordenamento jurídico irá controlar esses efeitos.

Em uma dimensão estritamente jurídica, esses riscos dividem-se em previsíveis e imprevisíveis. Aos riscos imprevisíveis, a legislação civil prevê alguns institutos com o escopo de mitigar seus efeitos, a exemplo dos genéricos caso fortuito e força maior e, no âmbito restrito a contratos de execução continuada ou diferida, o reconhecimento da onerosidade excessiva (ou imprevisão contratual ou superveniência causal, conforme arts. 478 a 480 do Código Civil de 2002). Ocorrendo um desses institutos, a parte prejudicada pode pleitear a resolução do contrato, isto é, a extinção do contrato sem culpa de qualquer parte, por razão involuntária, retomando as partes ao estado anterior à contratação, tanto que possível.

---

<sup>226</sup> DEUS JUNIOR, Sérgio Luiz de. *Hipoteca Reversa: Viabilidade no cenário brasileiro e relevância financeira aos mutuários*, 2022. Monografia de conclusão do Curso de Ciências Atuariais. Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), São Paulo, 2022, p. 36. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/63502> Acesso em: 16 set. 2022.

Já sobre os riscos previsíveis, importa anotar que cada tipo de contrato atrai de maneira mais recorrente determinados riscos. Em alguns casos, o próprio ordenamento jurídico irá prescrever alguma medida com o fito de controlar os efeitos de dados riscos. Por exemplo, quando a lei exige a contratação de seguro em determinado negócio jurídico (seguro obrigatório), quando fixa garantias em determinadas operações (garantias legais, como a hipoteca legal), quando autoriza pontualmente a autotutela (v.g. direito legal de retenção). Não havendo prescrição legal, por diversas maneiras as partes podem buscar consensualmente um equilibrado gerenciamento de riscos. Ainda assim, ao final da tentativa de realocação de riscos, caso qualquer das partes não esteja disposta a arcar com os riscos de sua posição, não irá celebrar o negócio jurídico. O mesmo sucede se o custo para neutralizar os riscos tornar o negócio jurídico pouco atrativo a uma ou a ambas as partes.

No limite, caso a percepção de risco excessivo a uma das partes se torne recorrente, dado negócio jurídico terá pouca aplicação prática, a cair em desuso. Por exemplo, na realidade atual brasileira, tomem-se os tipos societários de responsabilidade ilimitada, como a sociedade em nome coletivo, a sociedade em comandita simples, a sociedade em comandita por ações; o contrato com pacto acessório de garantia que envolva o direito real de anticrese; a letra de câmbio, em função da posição cambiária de sacador. Nos exemplos citados, esse desuso não chega a prejudicar o desenvolvimento de mercados, pois existem outros institutos que cumprem semelhante papel satisfatoriamente (v.g. menores custos de transação, menores riscos, mais flexibilidade): ilustrativa e respectivamente, a sociedade de quotas por responsabilidade limitada; hipoteca, alienação fiduciária de garantia de bem imóvel; outros títulos de crédito, como nota promissória, cédula de crédito bancário.

No caso da hipoteca reversa, contudo, caso os riscos não sejam adequadamente equacionados, o mercado em si não irá se desenvolver, pois não há instituto equivalente (*i.e.* idoso permanece residindo no seu imóvel, que é oferecido em garantia real a empréstimo bancário cujo pagamento só ocorrerá *post mortem*).

A propósito, da experiência estrangeira extrai-se que em alguns dos países que criaram a hipoteca reversa o mercado ainda é incipiente, ora por desinteresse de mutuários (idosos), ora de instituições financeiras, relacionado aos riscos envolvidos e respectivos efeitos.

Feita a consideração, o empréstimo bancário por hipoteca reversa envolve uma série de riscos, alguns dos quais bastante expressivos: risco de descasamento entre ativo

e passivo, longevidade do mutuário diversa da projetada, variação da taxa de juros, (des)valorização do imóvel diversa da projetada, insolvência do mutuante, complexidade do produto, carga tributária.

Diante do peso de alguns desses riscos, a primeira indagação reside em perscrutar se esse empréstimo bancário, como contrato bilateral, caracteriza um contrato comutativo ou aleatório. No comutativo, as prestações de ambas as partes são de antemão conhecidas, e guardam entre si uma relativa equivalência de valores. No aleatório, a prestação de uma das partes não é precisamente conhecida e suscetível de estimação prévia, inexistindo equivalência com a da outra parte, bastando que a álea seja atribuída a uma das partes<sup>227</sup>.

A classificação importa sob muitos aspectos, como pela viabilidade de rescisão do contrato por lesão (art. 157 do Código Civil de 2002) ou por ação redibitória (art. 441 e seguintes do Código Civil de 2002), que não se admite em contratos aleatórios.

Entre os poucos que enfrentam a questão, prepondera a compreensão de tratar-se de contrato comutativo, ao qual ora se filia.

Com efeito, María Jesús Orts Santos sublinha que os benefícios individuais de cada parte são pré-estabelecidos na formalização do contrato, e não estão sujeitos a nenhum evento incerto ou aleatório, embora nesta hipoteca exista uma dose de indeterminação quanto ao valor final da obrigação garantida. Da mesma forma que em quase todos os negócios jurídicos, existe uma série de riscos implícitos que as partes devem assumir e conhecer, dentro do seu consentimento. Porque *ceteris paribus* todos os contratos podem ser favoráveis ou desfavoráveis para uma das partes e “nunca teremos conhecimento absoluto do que vai acontecer, principalmente quando falamos de contratos que perduram no tempo”<sup>228</sup>.

Após recordar os três elementos que definem o contrato aleatório (indeterminação inicial do resultado, a sua dependência final de circunstâncias aleatórias que o tornam incerto e a voluntariedade dos interessados em assumir esse risco), conclui que na hipoteca reversa não há evento incerto, pois a morte é o evento mais certo. Com relação à condição de que deve ocorrer em tempo indeterminado, grande parte dos contratos tem

---

<sup>227</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: Contratos*, v. III. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 68/69.

<sup>228</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 185. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf); jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

seu resultado em tempos indeterminados, e não por isso são aleatórios, seguindo a mesma linha de argumentação, todos os contratos *mortis causa*<sup>229</sup>.

Distingue que nos contratos comutativos “devemos considerar os riscos como a incerteza que afeta a todos os contratos, enquanto a álea seria o risco inerente ao aleatório, incorporado voluntariamente pelas partes e que determina os benefícios das partes”<sup>230</sup>.

Arremata assentando que:

As contraprestações das partes serão equilibradas e nenhuma das partes se beneficiará no vencimento por motivos desconhecidos no momento da contratação, embora de fato existam alguns dados não determinados *a priori*. No momento do cancelamento, no vencimento do empréstimo, cada uma das contrapartes terá recebido o benefício pactuado correspondente aos anos decorridos desde a formalização do contrato<sup>231</sup>.

À mesma conclusão chega Sara Garcia Mares, com base no Código Civil espanhol: “Art. 1.753. Aquele que recebe dinheiro ou outra coisa fungível por empréstimo, adquire-lhe a propriedade, ficando obrigado a restituir ao credor outro da mesma espécie e qualidade”<sup>232</sup>.

Defende a citada autora que, por se tratar de um empréstimo, não pode ser definido como aleatório. De modo que, atingido o momento do cumprimento da obrigação, o devedor-requerente (no caso da modalidade temporária) ou, mais normalmente, os herdeiros deste (no caso da modalidade vitalícia), deve proceder ao reembolso do que foi emprestado<sup>233</sup>.

Assentada a sua natureza comutativa, não há álea, mas riscos contratuais, que atingem a uma ou a ambas as partes. No regime de riscos de contrato comutativo, de um lado, subjaz o princípio do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, como o bem

<sup>229</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca. Salamanca, 2012, p. 186. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf); jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>230</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca. Salamanca, 2012, p. 187. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf); jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>231</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca. Salamanca, 2012, p. 187. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf); jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>232</sup> ESPANHA. *Código Civil*. Real Decreto de 24 de julho de 1889, pelo qual se publica o Código Civil. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763> Acesso em: 22 mai. 2023.

<sup>233</sup> MARES, Sara García. *La hipoteca inversa*. Tese de Doutorado em Direito. Universidade Jaume I de Castellón. Castellón de La Plana, 2015, p. 94. Disponível em: [https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016\\_Tesis\\_Garcia%20Mares\\_Sara.pdf](https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf)?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 23 jun. 2023.

jurídico a ser tutelado. De outro, o princípio (teoria) do risco do negócio. Ambos devem entrar em ponderação, tendo em conta ainda a função social desse empréstimo bancário.

Ao contrário do que apressadamente se poderia supor, o contrato é apenas vocacionado, por assim dizer, a ser de longo prazo. Não necessariamente isso irá ocorrer, pois o óbito do mutuário, que encerra o contrato, pode ocorrer logo após a sua celebração do contrato. Então, a rigor cuida-se de contrato com prazo de duração incerta, sujeito a termo indeterminado (*certus an incertus quando*).

A comutatividade/aleatoriedade foi ora analisada em virtude de sua ligação com o risco/álea do negócio jurídico, objeto da presente seção.

À cada risco exposto se buscará apresentar alguns mitigadores correspondentes.

Eis o rol de riscos ora examinados:

- (i) descasamento entre ativo e passivo;
- (ii) sobrevida;
- (iii) variação da taxa de juros;
- (iv) flutuação do nível geral de preços dos imóveis;
- (v) flutuação do valor específico do imóvel hipotecado;
- (vi) insolvência do mutuante;
- (vii) complexidade do produto;
- (viii) criação do mercado;
- (ix) liquidez;
- (x) suspensão de benefícios assistenciais;
- (xi) tributário;
- (xii) outros riscos.

#### **4.2.1 Descasamento entre ativo e passivo**

O risco de descasamento entre ativo e passivo (*negative equity*) é dos mais complexos. Verifica-se quando o valor da garantia se torna inferior ao valor total da dívida, incluídos despesas e encargos.

Com efeito, María Jesús Orts Santos alerta que este tipo de crédito suporta um risco maior do que os empréstimos convencionais, uma vez que a dívida aumenta ao longo do tempo, em vez de diminuir. O prazo do empréstimo é incerto, pois não se sabe a longevidade do mutuário. E a delimitação inicial do valor da dívida, de acordo com o

valor do imóvel, fica muito cara (*costosa*) quando os riscos não são perfeitamente conhecidos<sup>234</sup>.

O fator tempo é desafiador, primeiro, por se tratar de contrato não instantâneo, de execução continuada, vocacionado à longa duração.

Segundo, o prazo de duração é necessariamente indeterminado, pois o termo final consiste no óbito do mutuário. Se, isolados, cada um desses aspectos já impõem um risco de difícil estimação, quando somados a dificuldade cresce exponencialmente.

Terceiro, as causas do descasamento são várias. A longevidade do mutuário acima da projetada atuarialmente, que acarreta um montante de dívida acima do estimado inicialmente. A evolução do valor do imóvel oferecido em garantia não corresponder ao projetado ao longo do tempo, seja por não corresponder à projeção do valor geral dos imóveis residenciais, seja por não corresponder à projeção específica de valor do imóvel residencial gravado.

Independentemente da causa, quanto maior a chance de descasamento, maior o risco do negócio e menor tende a ser o interesse em celebrá-lo. Para se blindar totalmente a esse risco, o incentivo é que o mutuante ofereça valores mais baixos de empréstimo contra o imóvel oferecido em garantia, tornando o negócio menos atrativo ao potencial mutuário.

Se nada dispuser eventual marco regulatório, incidirá a regra geral dos direitos reais de garantia segundo a qual, após a execução da garantia real, o credor persiste na execução de demais bens do patrimônio do mutuário (que, no caso, recairia sobre o acervo patrimonial do espólio). Não obstante, é comum na experiência estrangeira criar alguma espécie de limitação nesse sentido, a fim de, em certa medida, proteger os demais bens do espólio e, reflexamente, os interesses dos herdeiros.

Algumas opções de regulação desse risco são atribuí-lo ao mutuante; ao mutuário (com ou sem extensão a outros bens do espólio além do imóvel gravado); compartilhamento entre ambos do risco; ou terceirizá-lo a algum segurador. Essa definição regulatória também pode variar a depender da causa do descasamento. Outra alternativa seria limitar o valor máximo da hipoteca reversa a um percentual do valor do

---

<sup>234</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 188. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

imóvel, de modo que a probabilidade da ocorrência de descolamento ficasse reduzida<sup>235</sup>. A regulação adotada irá refletir na margem disponível para complementar a mitigação desse risco no âmbito contratual.

#### 4.2.2 *Sobrevida*

O risco de sobrevida ocorre quando o mutuário vive mais do que o projetado nos modelos atuariais. Além de configurar uma das causas de descasamento entre ativo e passivo, gera outros efeitos, a seguir sintetizados: quanto maior a sobrevida do mutuário, maior o tempo que o mutuante levará para receber o valor do empréstimo (problema de liquidez), maior será a dívida total (problema de descasamento). Em linhas gerais, a sobrevida acarreta maior incerteza quanto a variáveis do contrato. Por exemplo, o valor final do imóvel: quanto mais afastado o termo final projetado do contrato (previsão de óbito) com o termo final real (data efetiva do óbito), menos precisas as projeções correspondentes.

María Jesús Orts Santos enxerga que a sobrevida, ou longevidade, é um risco que recai sobre ambas as partes, com efeitos diferentes para cada. A impressão inicial é a de que na hipoteca reversa o prazo é em benefício exclusivo do mutuário devedor. Na verdade, na sobrevida, o devedor mutuário (seu espólio) terá contra si uma dívida maior do que a inicialmente projetada (a partir da expectativa de vida considerada)<sup>236</sup>.

No mínimo, o mutuante que recebe o valor do empréstimo depois do tempo previsto pode ter dificuldades de liquidez, além de se expor por mais tempo do que o estimado a outros riscos do negócio (v.g. taxa de juros, evolução do valor do imóvel). E, ao contrário do que passaria em um empréstimo bancário comum, na hipoteca reversa a dívida total maior do que o estimado também é um problema ao mutuante, porque aumenta a chance de descasamento entre ativo e passivo.

O principal mitigador é a composição de uma carteira ampla e diversificada de clientes. Pois, nesse caso, a tendência é de compensação entre os mutuários longevos com os mutuários que viveram menos do que o esperado. Em outras palavras, maior a quantidade de operações contratadas, maior a tendência de convergir a expectativa de

---

<sup>235</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão nº 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 12.

<sup>236</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 195, 196. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf);jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

vida média para cada faixa de idade dos mutuários. Não obstante, pode surgir uma seleção adversa em relação a esse mitigador, caso idosos mais saudáveis resolvam contratar hipotecas reversas mais recorrentemente do que idosos com pouca saúde<sup>237</sup>.

Em paralelo, outro mitigador é a aptidão do mutuante de bem discriminar condições contratuais em geral, como condições de crédito, a depender da idade do idoso interessado. Nesse caso, haveria uma tendência inversa à oferta de crédito bancário em geral ao idoso. No geral, quanto mais idoso, mais restrito o acesso ao crédito, é dizer, mais caro o crédito, pois o risco do crédito é baseado mais na pessoa do mutuário (na sua capacidade de pagamento, no comprometimento de renda, total de renda formal e informal declarada perante o mutuante) do que em eventual garantia.

Na hipoteca reversa o incentivo é inverso. Por se tratar de contrato vitalício, o mutuante busca evitar os de prazo estimado mais longo. Logo, o incentivo é contratar com idosos de idade mais avançada, de modo a minimizar diversos riscos, inclusive o de sobrevida. Aqui o risco do crédito é baseado quase que exclusivamente no imóvel oferecido em garantia real, praticamente desconsiderando a pessoa do mutuário, visto que o empréstimo encerra com o seu óbito, a tornar irrelevantes aspectos como a sua capacidade de pagamento e o nível de comprometimento de renda do mutuário. Em contrapartida, limitam a oferta do produto financeiro, simplesmente não ofertam, ou ofertam em condições menos vantajosas, a idosos com menos idade. O valor dos seguros contratados também tende a refletir esse arranjo.

Por hipótese, caso haja algum obstáculo a essa política de crédito da instituição financeira (como alguma vedação jurídica, por exemplo), a tendência é surgir o que se denomina de seleção adversa: não podendo a instituição credora discriminar, racional e eficientemente, idosos interessados segundo o maior ou menor risco de longevidade, as condições de crédito são niveladas a todos, em condições mais duras. Ocorre que essas condições mais duras são relativamente mais atrativas a idosos mais novos do que aos mais velhos, fazendo com que se selecione adversamente apenas os mutuários com maior risco de sobrevida.

#### ***4.2.3 Variação da taxa de juros***

O risco de variação da taxa de juros recai tanto sobre contratos com juros pré-fixados como nos contratos com juros pós-fixados, a afetar, positiva ou negativamente,

---

<sup>237</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão n. 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 12.

ambos os lados. A taxa de juros do mercado oscila ao longo do tempo em função da política monetária. Como se trata de empréstimo de longo prazo e considerada a possibilidade de capitalização de juros, pequenas alterações na taxa de juros acarretam significativos impactos.

No cenário brasileiro, a julgar pelo histórico de evolução da taxa de juros, é praticamente certo que em um contrato de longo prazo haverá alguma oscilação na taxa de juros do mercado. Então, a rigor, não há propriamente risco de oscilação, e sim praticamente certeza de que esse fenômeno ocorrerá. Aproxima-se mais de um desdobramento (praticamente inevitável no cenário brasileiro) do empréstimo bancário, do que um risco propriamente dito. Bem colocada a questão, o verdadeiro risco reside na tentativa de mudar a regra contratual relacionada a taxa de juros (seja ela qual for, pré ou pós-fixada), em decorrência de uma mudança na taxa de juros do mercado, posterior ao contrato, que tornou a taxa contratual prejudicial a uma das partes. Essa tentativa de mudança, no mais das vezes, é buscada junto ao Poder Judiciário.

No empréstimo pré-fixado, a taxa de juros foi definida previamente, não sendo alterada ao longo da execução do contrato, nem para mais nem para menos. Caso haja aumento superveniente da taxa de juros do mercado (taxa geral de juros, como a taxa SELIC), o mutuante perde o custo de oportunidade de emprestar aquele capital sob taxa de juros mais alta do que a aposta no contrato pré-fixado. E o inverso também acontece: caso haja redução superveniente da taxa geral de juros do mercado, em relação à taxa constante do contrato pré-fixado, o mutuário perdeu a oportunidade de contrair dívida menos onerosa.

María Jesús Orts Santos relaciona ao empréstimo garantido por hipoteca reversa com taxa de juros pré-fixada o risco específico de amortização, parcial ou total, pelo mutuante. Na hipoteca reversa, o risco de amortização antecipada chega ao extremo, por se tratar de um contrato cujo prazo temporário é a vida do mutuário. Para remunerar o risco e limitar o seu alcance, as instituições financeiras tenderão a aplicar uma taxa de juro mais elevada, ainda mais quando, de acordo com a Lei 41/2007, não pode ser exigida qualquer indenização neste tipo de hipoteca, a anteriormente denominada comissão de amortização antecipada. O que a Lei 41/2007 admite, nos arts. 8º e 9º, é a compensação por desistência, aplicável ao cancelamento antecipado pelo titular. A fórmula de cobrança dessa compensação varia em função do tempo decorrido desde a formalização do contrato. Uma compensação de retirada de 0,5% é permitida sobre o valor cancelado se for cancelado durante os primeiros cinco anos, e 0,25% após o sexto ano. Se a entidade

demonstrar que a perda foi causada pelo cancelamento de um empréstimo de taxa fixa, o devedor deve pagar, por sua vez, uma compensação pelo risco de taxa de juros <sup>238</sup>.

A solução da lei espanhola, contudo, só poderia ser aplicada no Brasil se o marco legal excepcionasse (preferencialmente, de modo expresse) dispositivos constantes do CDC.

No empréstimo pós-fixado, a taxa de juros do contrato flutua de acordo com a oscilação da taxa de juros definida pela política monetária. Por um lado, livram-se do problema anterior. Por outro, não se sabe o valor da trajetória futura da dívida.

María Jesús Orts Santos acentua que o crescimento das taxas de juros pode aumentar rapidamente a dívida acumulada e, portanto, aumentar a probabilidade de que ela ultrapasse o valor de mercado do imóvel no momento da finalização do contrato. O risco de variação das taxas de juro é maior nas hipotecas reversas do que em outros produtos, porque o reduzido montante da dívida pendente na origem esconde o crescimento futuro que a operação implica. As mudanças na taxa de juros têm pouco efeito sobre os valores iniciais da dívida, mas podem criar grandes oscilações futuras. Ao contrário, nos empréstimos tradicionais ou comuns, o efeito das variações na taxa de juros é percebido rapidamente, pois o devedor começa a pagar parcelas maiores no momento em que a taxa de juros muda <sup>239</sup>.

Do exposto deduz-se não haver como ambas as partes se blindarem totalmente a esse aspecto, sendo inerente ao mútuo bancário. Cada modalidade traz vantagens e desvantagens.

Como mitigador a esse risco de oscilação (com as ressalvas supra em se considerar esse fenômeno um risco no Brasil), importa que o potencial mutuário, como vulnerável na condição de consumidor e idoso, esteja ciente dos contornos e consequências de cada modalidade, a fim de decidir conforme seus interesses.

Ao risco de uma das partes buscar a revisão da taxa contratual de juros pela via judicial, o mitigador é o apelo à autocontenção do Poder Judiciário, em atenção a obrigatoriedade dos contratos.

---

<sup>238</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 190, 191. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>239</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 190. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

#### 4.2.4 Flutuação do nível geral de preços dos imóveis

O risco de flutuação do nível geral de preços dos imóveis é especialmente relevante na medida em que na hipoteca reversa a garantia real (e o valor obtido na venda ou na arrematação do imóvel) é o elemento fundamental ao sucesso da operação.

Na desvalorização geral dos imóveis ou na valorização abaixo do estimado, aumenta o risco do mutuante de descasamento entre o ativo e o passivo, mormente por ocasião da arrematação do imóvel. A depender do alcance e do grau de desvalorização, como, por exemplo, em decorrência de uma bolha imobiliária (e.g. a denominada crise do *subprime mortgage*, ocorrida em 2008, nos EUA), os mutuantes em geral podem sofrer problemas de solvência.

A mitigação a esse risco é limitada, mesmo em uma carteira diversificada sob o ponto de vista dos imóveis gravados, porque a desvalorização ou a valorização abaixo do estimado atinge o mercado como um todo. Sem embargo, a diversificação da carteira deve buscar os critérios de dispersão geográfica dos imóveis e do tipo de imóvel residencial<sup>240</sup>.

Na hipótese inversa, de valorização acima do esperado, a probabilidade de satisfação do crédito aumenta, seja pela expectativa de obter maior valor na venda ou arrematação do imóvel, seja pelo incentivo aos herdeiros de adimplirem a dívida antes da alienação forçada, visto que o valor imóvel supera o da dívida total. O valor obtido na venda ou arrematação que sobejar o total da dívida, incluídas as despesas, deve ser entregue ao devedor (no caso, o espólio), conforme legislação de regência.

María Jesús Orts Santos aponta que o cálculo de valorização do imóvel, ou seja, a projeção do seu valor futuro, e a taxa de crescimento dos imóveis em geral são dados desconhecidos do credor. Como vivenciado nos últimos anos, são dados impossíveis de prever, apesar dos estudos estatísticos que os embasam, cujo risco associado é evidente. A concessão de hipotecas reversas em locais geográficos amplamente díspares pode diversificar o risco, mas, em última análise, também não é uma estratégia que ofereça benefícios significativos para instituições financeiras. O maior risco será quando o valor do imóvel à venda seja inferior ao da dívida gerada. Pelo contrário, se no momento de venda do imóvel se obtiver um preço superior, o remanescente será integrado ao

---

<sup>240</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão n. 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 13.

patrimônio do devedor (no caso, do acervo hereditário). Assim, este risco contratual pode jogar a favor ou contra ambas as partes<sup>241</sup>.

#### **4.2.5 Flutuação do valor específico do imóvel hipotecado**

Um degrau abaixo do anterior, há o risco de flutuação do valor específico do imóvel hipotecado. É menos grave que o anterior, pois aqui há menor chance de crise sistêmica e de insolvência do mutuante.

Caracteriza-se quando, embora o nível geral de preços de imóveis evolua dentro da expectativa, o valor de determinado imóvel hipotecado descola do nível geral. Na desvalorização ou na valorização abaixo do esperado no nível geral de preços as mitigações são semelhantes às expostas em 4.2.4, qual seja, buscar maior diversificação da carteira.

A desvalorização/valorização abaixo do esperado pode decorrer de falha de avaliação e projeção do valor do imóvel pelo mutuante, ou de postura negligente do mutuário e até de herdeiros, a ensejar a deterioração do imóvel.

No primeiro caso, houve falha interna do mutuante. A mitigação passa por aperfeiçoar essa atividade, internamente pelo mutuante, ou por contratação de serviço especializado.

No segundo caso, a mitigação passa por criar sanções, punitivas ou premiaias, ao mutuário (e reflexamente ao espólio/herdeiros, após a morte do *de cuius*), por meio da legislação e, na sua lacuna, pelo contrato.

Como sanção punitiva, e a depender do que dispuser a legislação, a previsão contratual do dever de reparo e conservação do imóvel, assegurado pela previsão de sanções contratuais, como multa e até mesmo rescisão antecipada do contrato, conforme reiteração de descumprimento desse dever ou da gravidade em que foi violado.

Como sanção premial e, novamente, a depender do que dispuser a legislação, há quem recomende a previsão de o espólio ou os herdeiros receberem o valor obtido com a alienação forçada, descontado o total da dívida, com despesas e encargos<sup>242</sup>. Assim, haveria um incentivo para que conservassem o imóvel adequadamente. A esse respeito,

---

<sup>241</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 193. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf); jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>242</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão nº 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 13.

entretanto, convém recordar que, no sistema brasileiro, o regime geral de garantias reais já prevê a vedação ao pacto comissório, assim como a previsão de que o valor excedente à dívida, obtido na alienação forçada, será entregue ao devedor (sendo esta última uma regra presente nas execuções em geral). O fundamento a essas regras arrima basicamente na vedação geral ao enriquecimento sem causa. Então é razoável supor que, na eventual implantação legislativa da hipoteca reversa, seria seguida essa disciplina fundamental da matéria.

Como mitigação geral ao risco de flutuação do valor do imóvel, seja pelo nível geral de preço dos imóveis (iv), seja do preço específico do imóvel gravado (v), importa que, tanto na valorização quanto na desvalorização, a execução forçada da hipoteca seja célere, sem limitantes, como decisões judiciais que possam retardar a alienação do imóvel. Ao contrário das operações de crédito tradicionais garantidas por imóveis, cujo débito passa a representar uma fração cada vez menor do valor do bem com o decurso do tempo, nas hipotecas reversas, essa margem de segurança tende a se tornar cada vez mais estreita ao longo do tempo.

#### **4.2.6 Insolvência do mutuante**

Há o risco geral de insolvência do mutuante bancário, cujos efeitos legais repercutem nas operações de hipoteca reversa, embora elas não necessariamente sejam as causadoras (ou as causadoras exclusivas) da insolvência.

María Jesús Orts Santos assinala que, na Espanha, esse risco não é considerado, porque se assume que qualquer situação semelhante estaria coberta e segurada pelo Banco de Espanha. Nos demais países, recomenda genericamente que o tomador deve optar por entidades financeiras de reconhecida qualidade de crédito<sup>243</sup>.

Com efeito, no âmbito das execuções forçadas, uma das primeiras dicotomias, praticamente uma *summa divisio* da matéria, é a divisão de execução perante devedor solvente e execução perante devedor insolvente. Ao que ora interessa, por insolvência toma-se o conceito amplo de situação em que o passivo de uma pessoa, jurídica ou natural, supera o ativo, do que resulta em patrimônio negativo. A outras situações que não se enquadram nesse conceito, mas que denotem gestão temerária da atividade

---

<sup>243</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 245. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

econômica, potencial de fraude a credores, práticas de ilícitos, entre outras, o legislador pode atribuir os mesmos efeitos da insolvência.

Na primeira categoria desponta a regra de execução forçada individual, isto é, movida por cada credor isoladamente, segundo a ideia de que quem se antecipa no tempo tem preferência no exercício de um direito (*priori in tempore, potior iure*).

Já na execução de devedor insolvente a citada regra se mostra injusta, porquanto logicamente somente alguns lograrão obter a satisfação do crédito. Dessarte, em linhas gerais, para hipóteses de insolvência, o ordenamento jurídico estabelece regimes especiais, centrados na figura de execuções forçadas coletivas, concursais, movidas no interesse de todos os credores, em um único processo, perante devedor insolvente. Normalmente estabelece, em paralelo, um regime especial de cumprimento de obrigações e contratos do insolvente. Substitui-se a ideia anterior de preferência de credores segundo prioridade no tempo, pela ideia de tratamento isonômico entre os credores (*concurso partes fiunt, i.e.* os credores se satisfazem pelo concurso), normalmente divididos apenas segundo a natureza jurídica do crédito.

Há diversos regimes de insolvência, criados segundo a natureza jurídica do insolvente: pessoa natural, empresário (empresário individual ou sociedade empresária), instituição financeira em sentido amplo.

Malgrado o exame definitivo dos mutuantes que devam ser admitidos no empréstimo garantido por hipoteca reversa no ordenamento brasileiro seja feito adiante, por ora tome-se o núcleo mínimo dessa categoria - as instituições financeiras-, para fins de reflexão sobre a insolvência do mutuante.

Esse risco é particularmente sensível por se tratar de contrato cuja execução se prolonga no tempo. Embora em intensidades distintas, há o potencial de impactar a hipoteca reversa qualquer que seja o regime de recebimento do valor emprestado (recebimento integral à vista, recebimento periódico - vitalício ou a termo -, linha de crédito, misto). No mínimo, a decretação do estado de insolvência implica a mudança do regime de execução e o regime de obrigações e contratos do insolvente.

Na hipoteca reversa por recebimento integral à vista do empréstimo, após o recebimento integral, a instituição financeira torna-se credora do mutuário (ainda que a exigibilidade da dívida dependa do óbito do mutuário). O modo de cumprimento da obrigação do mutuário, estabelecido contratualmente, pode ser afetado pelo regime de insolvência. À guisa de ilustração, não é incomum que regimes de insolvência vedem, ou restrinjam a algumas hipóteses, faculdades ordinariamente atribuídas a credores,

decorrentes do caráter dispositivo de direitos patrimoniais e creditórios. Porque o legislador, diante da insolvência do devedor, tende a priorizar a proteção do interesse coletivo dos credores em detrimento da autonomia da vontade do insolvente, mormente quando envolve atos de liberalidade. Nesse sentido, tendem a ser vedadas ou restringidas a remissão de dívida e a exoneração de garantia, e até mesmo a faculdade de, em alguns casos, compensar, novar, ou sub-rogar a dívida, por percepção do legislador de que, em um estado de insolvência, esses atos conduzem à presunção de fraude a credores ou prejuízo potencial ao acervo da massa falida.

A se retomar como referência o empréstimo bancário vitalício garantido por hipoteca reversa, a insolvência do mutuante no curso da execução contratual coloca o mutuário na posição de credor: é credor em relação às prestações periódicas vincendas, até o termo final, com o seu óbito. Sublinhe-se que o débito que vai se acumulando ao longo da execução contratual só se torna exigível após o óbito. Logo, o mutuário só se torna devedor da obrigação de pagar a dívida total após o óbito.

Então na decretação da insolvência do mutuante instituição financeira, durante a execução contratual da hipoteca reversa, o mutuário é credor.

O regime jurídico de insolvência de instituições financeiras é distinto do regime de empresários, previsto atualmente na Lei n. 11.101, de 2005. É complexo e composto, basicamente, pela Lei n. 6.024, de 1974, que dispõe sobre a intervenção e a liquidação extrajudicial de instituições financeiras, e o Decreto-Lei n. 2.321, de 1987, que instituiu, em defesa das finanças públicas, regime de administração especial temporária, nas instituições financeiras privadas e públicas não federais. A própria Lei n. 6.024, de 1974, admite, alternativamente à intervenção e à liquidação extrajudicial, a decretação de “falência, nos termos da legislação vigente” (art. 1º), o que remete à Lei n. 11.101, de 2005 – Lei de Recuperação e Falência. Historicamente, contudo, o Banco Central não tem optado pela lei de falência (seja pela égide da antiga lei falimentar do Decreto-Lei 2.627, de 1940, seja da Lei n. 11.101, de 2005).

Em apertada síntese, esse regime especial de insolvência justifica-se diante das peculiaridades da atividade financeira e do risco sistêmico inerente a uma quebra de banco, pois tende a gerar reflexos deletérios em diversos setores da economia. Os procedimentos distinguem-se dos da legislação de LRF por serem extrajudiciais; a decretação ser feita pelo Banco Central do Brasil, *ex officio* ou mediante provocação dos interessados que elenca, e não por autoridade judicial, sempre mediante provocação; com causas de decretação de insolvência específicas, relacionadas à atividade bancária.

*Grosso modo*, a intervenção extrajudicial equivale à recuperação judicial, ao passo que a liquidação extrajudicial equivale à falência.

A primeira terá prazo de duração que “não excederá a seis (6) meses o qual, por decisão do Banco Central do Brasil, poderá ser prorrogado uma única vez, até o máximo de outros seis (6) meses” (art. 4º). Entre os efeitos legais que decorrem imediatamente da decretação da intervenção, destaca-se a suspensão da exigibilidade de obrigação vencida e a suspensão da fluência do prazo de obrigações vincendas anteriormente contraídas (art. 6º, “b” e “c”, respectivamente)<sup>244</sup>. Em uma hipoteca reversa com recebimento periódico, significa que, durante a intervenção, limitada a doze meses, o mutuário ficaria sem receber as prestações correspondentes ao período. Finda a intervenção, voltam a correr os prazos dessas prestações.

As causas de decretação da liquidação extrajudicial, equivalente à falência, destinam-se a fatos mais graves que aos da intervenção (vide art. 15). Não há prazo legal máximo de duração, ao contrário do que sucede na intervenção. Entre os efeitos legais que decorrem imediatamente da decretação de liquidação extrajudicial, destacam-se (a) a suspensão das ações e execuções iniciadas sobre direitos e interesses relativos ao acervo da entidade liquidanda, não podendo ser intentadas quaisquer outras, enquanto durar a liquidação; (b) vencimento antecipado das obrigações da liquidanda; (c) não atendimento das cláusulas penais dos contratos unilaterais vencidos em virtude da decretação da liquidação extrajudicial; (d) não fluência de juros, mesmo que estipulados, contra a massa, enquanto não integralmente pago o passivo; (e) interrupção da prescrição relativa a obrigações de responsabilidade da instituição; (f) não reclamação de correção monetária de quaisquer dívidas passivas (art. 18)<sup>245</sup>.

O segundo efeito legal e automático (alínea “b”) é o vencimento antecipado das obrigações da liquidanda. Na hipoteca reversa de recebimento periódico, essas obrigações consistem nas prestações pecuniárias periódicas (mensais) ao mutuário. A dificuldade de

---

<sup>244</sup> Art . 6º A intervenção produzirá, desde sua decretação, os seguintes efeitos: a) suspensão da exigibilidade das obrigações vencidas; b) suspensão da fluência do prazo das obrigações vincendas anteriormente contraídas; c) inexigibilidade dos depósitos já existentes à data de sua decretação.

<sup>245</sup> Art . 18. A decretação da liquidação extrajudicial produzirá, de imediato, os seguintes efeitos: a) suspensão das ações e execuções iniciadas sobre direitos e interesses relativos ao acervo da entidade liquidanda, não podendo ser intentadas quaisquer outras, enquanto durar a liquidação; b) vencimento antecipado das obrigações da liquidanda; c) não atendimento das cláusulas penais dos contratos unilaterais vencidos em virtude da decretação da liquidação extrajudicial; d) não fluência de juros, mesmo que estipulados, contra a massa, enquanto não integralmente pago o passivo; e) interrupção da prescrição relativa a obrigações de responsabilidade da instituição; f) não reclamação de correção monetária de quaisquer dívidas passivas, nem de penas pecuniárias por infração de leis penais ou administrativas.

aplicação desse efeito é que não se sabe, de antemão, quantas serão as prestações periódicas vincendas, em função da imprevisibilidade do óbito.

Uma solução segura e que respeita as particularidades da hipoteca reversa seria reconhecer o vencimento das prestações periódicas, segundo o dia de pagamento previsto no contrato. A crítica é que ela se afasta da literalidade do comando legal. Uma solução intermediária, que antecipe vencimentos correspondentes a dado interregno de tempo, como vencimento de prestações vincendas dos seis meses seguintes, a se repetir a operação sucessivamente, acarretará problemas se o óbito ocorrer nesse período (v.g. óbito no segundo mês, tendo vencido antecipadamente seis prestações). Nesse caso, devem ser consideradas inexistentes as prestações subsequentes ao óbito, a se promover os devidos ajustes.

De qualquer sorte, diante da indeterminação do termo final do empréstimo, não será possível atender estritamente o comando contido no art. 18, “b”, Lei n. 6.024, de 1974. Qualquer que seja a fórmula de vencimento antecipado em hipoteca reversa de prestação periódica, o comando legal em tela visa a impedir a fluência de juros de mora e correção monetária, o que deve ser observado em qualquer caso.

Os valores correspondentes não serão entregues imediatamente ao mutuário, antes serão pagos segundo a ordem de pagamento a ser definida pelo liquidante, segundo a natureza do crédito, que no caso é quirografário. Entende-se que, a partir de então, não receberá mais prestações periódicas, permanecendo a exigibilidade da dívida suspensa até o advento do óbito do mutuário, quando a liquidanda poderá promover a alienação forçada do imóvel gravado. Frise-se que, nesse caso, em função da liquidação extrajudicial, as prestações periódicas deixam de ser vitalícias, tornando-se periódicas a termo, precisamente a data de pagamento das prestações vencidas ao mutuário, na condição de credor quirografário. A vitaliciedade subsistiria apenas para fins de exigibilidade da dívida.

Exsurge que a solução proposta sacrifica a vitaliciedade das prestações periódicas, enquanto preserva a vitaliciedade da inexigibilidade da dívida, por assim dizer, em um contexto de insolvência do mutuante, em que outros interesses relevantes emergem e precisam ser conciliados, como o interesse da coletividade dos credores, a higidez do sistema financeiro e a própria preservação da empresa financeira (da atividade, não da instituição), pela função social que consubstancia. Em ponderação, reputa-se que a vitaliciedade da inexigibilidade da dívida merece ser preservada mesmo em cenário extremo de insolvência do mutuante, por ser o aspecto mais protetivo ao mutuário nessa

modalidade de empréstimo sujeita ordinariamente a riscos maiores do que empréstimos bancários tradicionais.

A interrupção de prescrição de obrigação do mutuante (“e”) incidiria na hipótese de não pagamento de prestação do empréstimo. É uma regra que não atinge a essência, não desnatura o cerne da hipoteca reversa.

As demais alíneas não trazem repercussão especial para a hipoteca reversa em curso. Não é inerente à execução contratual da hipoteca reversa o ajuizamento de ação ou execução sobre direito ou interesse do acervo da liquidanda (“a”). Com o óbito do mutuário e consequente exigibilidade da dívida, a execução proposta pelo mutuante liquidando não se enquadra na alínea “a”, pois estará no polo ativo, não no passivo. Não se trata de contrato unilateral (“c”). Não fluem juros contra a massa (“d”), mas sim a favor dela, na hipoteca reversa. As dívidas acumuladas na hipoteca reversa são em favor do mutuante, logo não incide a vedação de correção monetária (“f”), que se refere a dívida passiva da instituição financeira.

Dos efeitos legais tanto da intervenção quanto da liquidação extrajudicial não se vislumbra hipótese para vencimento antecipado do contrato de empréstimo garantido por hipoteca reversa.

Seja como for, um regime de insolvência implicaria potencial frustração do direito de crédito do mutuário de hipoteca reversa.

Como mitigador, em tese cogita-se da portabilidade do contrato, junto a outra instituição financeira (instituição proponente). Sem embargo, a portabilidade de contrato bancário garantido por imóvel envolve significativos custos de transação, como a expedição de certidões atualizadas do imóvel, da pessoa do mutuário, despesas com avaliações da garantia, tanto física como jurídica, despesas associadas ao novo instrumento de contrato e registro no Cartório de Imóveis. A nova operação pode não ser tão vantajosa ao mutuário quanto a anterior, em termos de taxa de juros, avaliação atualizada do imóvel, projeção atualizada de expectativa de vida e do valor futuro do imóvel. Caso o marco legal de hipoteca reversa venha a permitir o *negative equity*, e tendo ele ocorrido no caso concreto, torna-se improvável que a instituição proponente tenha interesse na portabilidade e, menos ainda, que ela seja vantajosa ao mutuário.

De todo modo, a portabilidade de operações de crédito atualmente é disciplinada pela Resolução do Conselho Monetário Nacional n. 5.057, de 15/12/2022<sup>246</sup>. Sem

---

<sup>246</sup> BRASIL. Conselho Monetário Nacional. Resolução CMN n. 5.057, de 2022. *Dispõe sobre a portabilidade de operações de crédito e de arrendamento mercantil financeiro*. Disponível em:

prejuízo da conveniência em se editar regras específicas voltadas à portabilidade de empréstimo por hipoteca reversa, na eventualidade de aprovação do seu marco legal, *de lege lata* não se vislumbra óbice à portabilidade da hipoteca reversa, a partir do citado normativo regulamentar, como se passa a expor.

O empréstimo bancário garantido por hipoteca reversa enquadra-se no objeto “operação de crédito” contido no art. 1º. Admite-se o devedor pessoal natural (art. 2º, IV). Há regra protetiva no sentido de estabelecer que o valor e o prazo da operação na instituição proponente “não podem ser superiores, respectivamente, ao saldo devedor e ao prazo remanescente da operação de crédito objeto da portabilidade na data da transferência de recursos” (art. 6º). Não obstante, flexibiliza a proteção ao dispor que se o valor da prestação da operação de crédito objeto da portabilidade na instituição proponente for maior do que o valor da prestação na instituição credora original “a instituição proponente deve obter do devedor manifestação formal e específica de sua concordância com o aumento do valor da prestação” (art. 6º, § 1º). A portabilidade também é admitida “para modalidade de crédito diversa da contratada com a instituição credora original, hipótese na qual não se aplica a restrição quanto ao prazo da operação” (art. 6º, § 1º).

A segunda mitigação apontada para dirimir esse risco em especial é o desenvolvimento de um mercado secundário que funcione de forma a incentivar a entrada de novos credores<sup>247</sup>.

Terceira, a previsão de que a inadimplência, pelo mutuante, de um determinado número de prestações periódicas (*v.g.* no mínimo duas prestações), franqueia ao mutuário promover a rescisão do contrato, cumulada com as cláusulas penais correspondentes.

O marco legal poderia fixar sanções mínimas ao mutuante, como multa compensatória segundo percentual mínimo em relação ao valor já recebido pelo mutuário. É certo que a medida recai precipuamente sobre mero inadimplemento, e é razoável por si só, por ser assecuratória dos direitos ordinários do mutuário. Pode ser útil instrumento diante de um cenário de pré-insolvência, no qual o mutuário, ante os inadimplementos sofridos e a percepção pessimista sobre o futuro da instituição, exerce o direito à rescisão, a evitar possíveis transtornos e mesmo insatisfação de seu crédito na eventualidade de

---

<https://www.bcb.gov.br/estabilidade/financeira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5057> Acesso em: 24 mai. 2023.

<sup>247</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão n. 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 13.

decretação de intervenção ou liquidação extrajudicial. A mitigação descrita não se enquadra nas causas de decretação intervenção ou liquidação extrajudicial.

Como a insolvência bancária, ainda que não tenha sido causada (ou causada exclusivamente) por operações de hipoteca reversa, tende a acarretar efeitos deletérios à hipoteca reversa, mormente ao mutuário, é natural que os consumidores bancários mitiguem o risco privilegiando contratar hipoteca reversa junto a instituições de maior porte, como os maiores conglomerados financeiros. O resultado desse comportamento é particularmente prejudicial a um mercado novo (como será o de hipoteca reversa no Brasil, na hipótese de aprovação de um marco legal da matéria), pois tende a enfraquecer a concorrência entre os agentes financeiros, a diminuir a disponibilidade do novo produto financeiro e a encarecê-lo.

#### ***4.2.7 Complexidade do produto***

Sob uma ótica objetiva, tendo em conta o exposto até a presente etapa, deflui que esse produto financeiro consubstancia um contrato altamente complexo, sujeito a diversos riscos para ambas as partes, muitos deles de difícil mensuração, quando não de difícil estimativa. As regras legais e contratuais tendem a refletir essa complexidade inerente ao negócio. A depender do marco legal, a tentativa de contornar ou amenizar contratualmente alguns riscos atribuídos a uma das partes pode desequilibrar a relação jurídica.

Outrossim, o instituto distancia-se, em aspectos essenciais, de outras modalidades de mútuo bancário, que costumam ostentar certo grau de complexidade, mormente no que refere à evolução da dívida, cálculo da taxa de juros e demais despesas e encargos relacionados. Como elementos de distanciamento citam-se a inexigibilidade da dívida enquanto vivo o mutuário da hipoteca reversa, o caráter vitalício que o contrato pode assumir em termos de prestações periódicas, a evolução crescente dessa dívida (ao contrário de um financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária em garantia, por exemplo), a praticamente irrelevante análise da capacidade de pagamento do mutuário.

À guisa de ilustração, cheque especial e crédito consignado apresentam certa complexidade (em termos de cálculo do custo do crédito, principalmente). Mas superada essa dificuldade pelo interessado, resta que a lógica econômica essencial de ambos os mútuos é muito parecida. A uma dívida vencida de valor  $x$ , não tendo o correntista recursos no momento, ele precisa averiguar basicamente dois pontos. Primeiro, se é mais

caro acionar o cheque especial ou contratar crédito consignado para quitar a dívida. Segundo, qual a data de vencimento de cada um desses mútuos. Já quando envolve hipoteca reversa, semelhante comparação com outras modalidades de produtos financeiros complexos torna-se inócua, a dificultar sua compreensão.

Outro exemplo, se o que se busca é renda periódica vitalícia, infrutífero comparar a hipoteca reversa com plano de previdência privada. Pois o primeiro é contratado na fase idosa, necessariamente, enquanto o segundo, no mais das vezes, deve ser contratado na fase laboral, de meia idade, a fim de se tornar viável. Ademais, descontados os custos de transação, no primeiro não há desembolso do mutuário durante a execução do contrato, o oposto do segundo, em que há desembolso expressivo ao longo de muitos anos (no mais das vezes, por décadas), para só então auferir uma renda periódica.

A essa complexidade soma-se a gravidade do impacto provável da hipoteca reversa quando encerrado o contrato, com o óbito do mutuário, e consolidado o total da dívida: a alienação forçada do imóvel, a esvaziar o acervo hereditário.

Sob uma ótica subjetiva, a complexidade é potencializada por ser destinada a pessoas idosas, que podem ter dificuldade adicional na compreensão de um produto financeiro novo.

Se não houver mitigação do risco, provavelmente a complexidade conduzirá aos seguintes resultados.

Primeiro, os potenciais interessados, por não compreenderem adequadamente o produto financeiro, não se sentem seguros e não o contratam<sup>248</sup>.

Segundo, captados por publicidade tendenciosa, prática comercial bancária abusiva, ou simplesmente ignorando informações mínimas do produto, venham a decidir pela contratação da hipoteca reversa, a despeito de, nas circunstâncias em que se encontravam, a hipoteca reversa não lhes ser proveitosa, ou de haver solução mais vantajosa. Como exemplo de contratação por ignorância, considere-se um idoso que ostenta um orçamento doméstico perenemente equilibrado, vencida uma dívida de pequena monta por mero esquecimento. Espontaneamente e sem captação indevida, ele contrata a hipoteca reversa, por ignorar as características e o próprio escopo precípuo do novo produto, quando no caso hipotético haveria outras soluções mais vantajosas.

De todo modo, ambos os resultados são prejudiciais ao desenvolvimento pleno do novo produto e, por consequência, do novo mercado. Seja pela não contratação pelos

---

<sup>248</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão n. 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 14.

potenciais interessados, seja pela contratação pontualmente prejudicial a alguns. Nesse último caso, no médio prazo, havendo uma repercussão negativa propagada nos meios de comunicação social, a imagem do novo produto fica maculada perante o público em geral.

Como mitigadores, e com lastro na experiência estrangeira, como visto, colacionam-se regras de adequação, transparência, publicidade, propaganda e práticas comerciais, assim como o assessoramento especializado (meramente recomendado pelo governo ou tornado obrigatório).

#### 4.2.7.1 Publicidade e prática comercial

A regulação estrangeira sobre a publicidade e a prática comercial de hipoteca reversa, genericamente considerada, serve de inspiração a um eventual marco legal da matéria no Brasil. Mas não se recomenda a replicação *in totum* do conteúdo normativo de outros países.

Porque há que considerar o que já existe no Brasil em termos normativos, como o Estatuto do Idoso, conjugado com o Código de Proteção e Defesa do Consumidor (CDC), que serão vistos no capítulo seguinte. Desde já, acentue-se que o CDC, com o advento da Lei de Superendividamento, introduziu uma série de deveres impostos ao fornecedor de crédito, com alto grau de detalhamento. Ancorados na boa-fé objetiva, muitos desses deveres são pré-contratuais, e versam sobre uma prestação adequada de informação ao consumidor de crédito bancário. Esse novo panorama normativo, que recai sobre qualquer contrato de crédito ao consumidor, já importa em alguma mitigação ao risco de complexidade do empréstimo garantido por hipoteca reversa.

A partir principalmente desses dois diplomas legais, há uma profusão de atos normativos infralegais que dispõem, de maneira setorizada e minuciosa, de publicidade em geral, nos meios de comunicação social, publicidade nos serviços bancários, proteção do consumidor idoso, entre outros. Emanam de entidades como o Conselho Monetário Nacional, o Banco Central, a Secretaria Nacional do Consumidor, do Ministério da Justiça – SENACON/MJ, demais integrantes que congregam o Sistema Nacional de Defesa do Consumidor (SNDC), entre outros.

Então para se delinear uma disciplina inicial ótima, mister aguardar a eventual aprovação de marco legal do instituto. Em seguida, considerar o arcabouço infralegal da publicidade e prática comercial bancária, a fim de evitar redundâncias e otimizar a eficácia da normatização da matéria. À medida em que o novo produto financeiro venha ganhando maior adesão social (e com isso surgindo de maneira mais concreta as práticas

desejáveis e as indesejáveis), uma revisão e atualização impingiria uma feição mais definitiva a essa regulação específica.

#### 4.2.7.2 Assessoramento especializado

O assessoramento especializado varia bastante na experiência estrangeira, como visto.

Ora é normativamente imposto, ora apenas recomendado pela entidade governamental responsável. Entre as duas opções normativas, há o recorrente embate amplo entre segurança jurídica e circulação de riqueza. De maneira mais perceptível, entre maior proteção ao potencial mutuário, em termos de objetivamente buscar obter maior consentimento informado, e de outro uma circulação de riqueza mais célere e menos onerosa.

Sendo obrigatório, o custo correspondente é atribuído ao potencial mutuante, ao potencial mutuário, ou a norma silencia sobre o ponto. E por vezes há disciplina sobre a figura do conselheiro, seu vínculo ou não com o potencial mutuante, formação profissional, qualificação, e até diretrizes sobre o conteúdo e o tempo mínimos de aconselhamento. À semelhança do que foi dito quanto a regras de adequação e transparência em cada país, aqui, novamente, a mera importação de um modelo em matéria de aconselhamento não necessariamente trará resultados satisfatórios no Brasil. Com especial ênfase é preciso adaptar à realidade do país.

Nesse sentido, a solução ótima reside em objetivamente assegurar o consentimento informado do consumidor bancário, com o menor custo envolvido, independente de sobre quem recaia, direta ou indiretamente. Seguem algumas opções, com vantagens e desvantagens de cada.

**Primeiro, no âmbito do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor (SNDC).** Nesse caso, os PROCONS estaduais, de modo geral, no que diz respeito ao atendimento ao consumidor, centram a atuação diante de conflito (litígio) entre consumidor e fornecedor. Formalmente, no âmbito pré-contratual, há previsão do serviço de “atendimento e orientações gerais sobre direitos e deveres dos consumidores”<sup>249</sup>, o que não se confunde com assessoramento, que consiste em disponibilizar informação de acordo com as necessidades e circunstâncias do interessado. Não se descarta que,

---

<sup>249</sup> ESTADO DE SÃO PAULO. PROCON-SP. *Carta de Serviços*. Disponível em: <http://www1.procon.sp.gov.br/texto.asp?id=5148> Acesso em: 25 mai. 2023.

informalmente, venha a ser oferecido pontualmente algum assessoramento, mas para fins institucionais a questão de assessoramento relacionado à hipoteca reversa não se resolve.

**Segundo, o assessoramento por meio de pessoa vinculada direta ou indiretamente à mutuante.** A proposta esbarra, em abstrato, em conflito de interesses: entre assessorar com isenção e imparcialidade potencial cliente ou influenciar parcialmente pela contratação da hipoteca reversa. Há, ainda, o conflito para que seja contratado precisamente junto à mutuante com a qual ostenta algum vínculo e que, de maneira oblíqua, venha o assessor a ser beneficiado.

Esse é o papel de gerentes de conta e funcionários especializados das instituições financeiras. A despeito da presunção geral de boa-fé negocial, da ética profissional, da legítima confiança nutrida por clientes em decorrência de anos de relacionamento bancário satisfatório, e sem descartar que, na ampla maioria das vezes, as informações prestadas por esses profissionais são relevantes, equilibradas e precisas, convém que essa relação do potencial cliente com representantes do mutuante não seja considerada assessoramento prévio. Embora, repita-se, reconheça-se o valor em geral da informação prestada pelo representante do banco ao cliente ou potencial cliente bancário.

Na realidade espanhola, María Jesús Orts Santos aponta que as entidades financeiras prestam, gratuita ou onerosamente, esse serviço ao cliente. Afirma ser evidente que a solução é pobre e insuficiente (*exigua*), ao invés de tentar prestar ao consumidor um serviço realmente útil e valioso (*resulta evidente que la solución adoptada nos ha resultado pobre y exigua, en lugar de intentar facilitar a estas personas un servicio realmente útil y valioso*). Para aperfeiçoá-la, mister apontar quem deve realizar essa assessoria dentro da instituição financeira, em termos de qualificação necessária. Recorda que a concessão destes empréstimos nos EUA está sujeita à avaliação de um especialista externo certificado, antes da assinatura do contrato, cujo custo normal da consulta gira em torno de U\$ 100 a U\$ 125 [dados de 2012], a ser adicionado às despesas da hipoteca, e será declarado no contrato de hipoteca que tal conselho foi realizado<sup>250</sup>.

Notícia a citada pesquisadora que se cogitou atribuir essa função à Ouvidoria do Cliente (*Defensor del Cliente*) junto ao banco. A ideia foi rechaçada, por não ser

---

<sup>250</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 326/328. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

independente, já que é remunerada pela instituição financeira, e por se destinar a dirimir reclamações de clientes, mas não a aconselhar sobre produtos financeiros específicos. Cuida-se de serviço de reclamações das instituições financeiras, que procura resolver um conflito previamente à reclamação do cliente perante a autoridade monetária (*Banco de España*)<sup>251</sup>.

**Terceiro, corretores em geral.** A esse respeito, convém ponderar que, no âmbito de contratos bancários de consumo no Brasil, a envolver pessoa natural, não se tem notícia de exigência normativa vigente de aconselhamento profissional prévio.

Com alguma proximidade à hipoteca reversa, por igualmente envolver prestações periódicas vitalícias, ser destinado exclusivamente a pessoa natural, complexo e de efeitos gravosos (sérios), o regime de previdência privada não prevê aconselhamento prévio. Até a contratação de corretor de plano de previdência privada que, na prática (sendo profissional ético e responsável), contribui em alguma medida no assessoramento do potencial cliente a compreender as opções disponíveis, é facultativa, por força do art. 30 da Lei Complementar n. 109, de 2001<sup>252</sup>. Por sua vez, a remissão dos corretores de plano de previdência à legislação e regulamentação da profissão de corretor de seguros (art. 30, § único) conduz às atribuições do corretor de seguros e, por extensão, a de outras categorias de corretores, o que calha ser observado.

Com efeito, a Lei n. 4.594, de 1964, regula a profissão de corretor de seguros. No art. 1º, parágrafo único, incluído pela Lei n. 14.430, de 2022<sup>253</sup>, enumera rol de

<sup>251</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 329/330. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>252</sup> BRASIL. *Lei Complementar n. 109, de 29 de maio de 2001*. Dispõe sobre o Regime de Previdência Complementar e dá outras providências: “Art. 30. É facultativa a utilização de corretores na venda dos planos de benefícios das entidades abertas. Parágrafo único. Aos corretores de planos de benefícios aplicam-se a legislação e a regulamentação da profissão de corretor de seguros”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LCP/Lcp109.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LCP/Lcp109.htm) Acesso em: 25 mai. 2023.

<sup>253</sup> BRASIL. Lei n. 4.594, de 29 de dezembro de 1964: “Art. 1º O corretor de seguros, seja pessoa física ou jurídica, é o intermediário legalmente autorizado a angariar e a promover contratos de seguros, admitidos pela legislação vigente, entre as Sociedades de Seguros e as pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado.

Parágrafo único. São atribuições do corretor de seguros: [\(Incluído pela Lei nº 14.430, de 2022\)](#)

I - a identificação do risco e do interesse que se pretende garantir; [\(Incluído pela Lei nº 14.430, de 2022\)](#)

II - a recomendação de providências que permitam a obtenção da garantia do seguro; [\(Incluído pela Lei nº 14.430, de 2022\)](#)

III - a identificação e a recomendação da modalidade de seguro que melhor atenda às necessidades do segurado e do beneficiário; [\(Incluído pela Lei nº 14.430, de 2022\)](#)

IV - a identificação e a recomendação da seguradora; [\(Incluído pela Lei nº 14.430, de 2022\)](#)

V - a assistência ao segurado durante a execução e a vigência do contrato, bem como a ele e ao beneficiário por ocasião da regulação e da liquidação do sinistro; [\(Incluído pela Lei nº 14.430, de 2022\)](#)

atribuições. Ao que se aproxima de um assessoramento de acordo com o interesse do potencial cliente, o inciso III dispõe a atribuição de “identificação e a recomendação da modalidade de seguro que melhor atenda às necessidades do segurado e do beneficiário” e o inciso IV preceitua “a identificação e a recomendação da seguradora”.

Em termos mais amplos, para o contrato de corretagem em geral, o Código Civil de 2002 também aproxima a um assessoramento ao dispor sobre o dever de esclarecimento do corretor “acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência”<sup>254</sup>.

De qualquer forma, como mencionado, é da essência do serviço de corretagem sua facultatividade.

**Quarto, além de corretores, outros profissionais liberais que oferecem serviços de consultoria e de assessoramento** e, a julgar abstratamente pela formação profissional, estariam aptos, em tese, a atuar nesse segmento. Advogados, economistas, administradores, atuários, em tese, conseguiriam contribuir de alguma forma no assessoramento. Exigir, contudo, o assessoramento obrigatório especificamente para a contratação de hipoteca reversa configuraria uma exceção bastante isolada, senão única, no direito contratual brasileiro, e mesmo rara, no campo mais largo do direito privado brasileiro (em ambos os casos considerada a plena capacidade civil do interessado).

**Quinto, nova entidade ou categoria profissional** a fim de prestar o assessoramento aos interessados em contratar a hipoteca reversa. Caso se cogite dessa opção, mister considerar alguns inconvenientes, como considerável tempo despendido e custo relacionado à concepção da nova categoria e seu regime jurídico; à divulgação, captação e formação dos novos profissionais; implantação e instalação de respectiva entidade fiscalizadora e reguladora, com previsão de suas fontes de custeio (público ou privada), preenchimento dos postos; capilaridade nacional do novo profissional.

**Sexto e último, o tabelião de notas.** A se buscar uma solução adequada à realidade brasileira, importa considerar o vigente regime geral de negócios jurídicos imobiliários.

---

VI - a assistência ao segurado na renovação e na preservação da garantia de seu interesse. ([Incluído pela Lei nº 14.430, de 2022](#))”

<sup>254</sup> “Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. ([Redação dada pela Lei nº 12.236, de 2010](#).)

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência. ([Incluído pela Lei nº 12.236, de 2010](#).)” Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm) Acesso em: 25 mai. 2023.

A regra fundamental encontra-se no Código Civil, a saber:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Na ponderação entre o princípio da circulação de riquezas e o da segurança jurídica, o legislador pretendeu conferir maior segurança a negócios imobiliários. Assim, afastou a regra geral de informalidade dos negócios, prevista no art. 107<sup>255</sup>.

Com o fito de preservar a racionalidade e sistematização do ordenamento jurídico e de seus regimes, convém introduzir o novo instituto buscando acomodá-lo ao máximo aos regimes nos quais ele se insere e a suas regras gerais, essenciais, como avulta o comando previsto no art. 108, fruto de ponderação do legislador codificador. Não obstante, há exceções normativas pontuais ao comando em tela, nas quais se afasta a obrigatoriedade de instrumentalização do negócio por escritura pública (e por consequência, afasta-se o assessoramento jurídico do tabelião de notas), como se verifica no Sistema Financeiro de Habitação e no Sistema Financeiro Imobiliário.

Nesse contexto, não se vislumbra razão para que o novo instituto não siga a regra geral de formalidade do negócio imobiliário. Pelo contrário, a legítima preocupação verificada na experiência estrangeira concernente à conveniência de adequado assessoramento do interessado conduz a manutenção da regra de formalidade do negócio.

Como cediço, a escritura pública é lavrada com exclusividade pelo tabelião de notas (notário). Trata-se de profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado pelo Estado o exercício da atividade notarial (Lei n. 8.935/1994, art. 3º)<sup>256</sup>. A delegação é precedida de aprovação em concurso público de provas e títulos, o que assegura uma qualificação profissional e especializada bastante ao mister.

Entre as principais características da atividade notarial, ao que interessa para fins de assessoramento em hipoteca reversa, estão a função delegada pelo Estado, o controle de legalidade, a intervenção em negócios jurídicos particulares, a função de

---

<sup>255</sup> BRASIL. *Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. “Art. 107. A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm) Acesso em: 25 mai. 2023.

<sup>256</sup> BRASIL. *Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994*. Regulamenta o [art. 236 da Constituição Federal](#), dispondo sobre serviços notariais e de registro: “Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm) Acesso em: 25 mai. 2023.

assessoramento e mediação, a imparcialidade, a independência de atuação, sujeita a controle da função.

A delegação do serviço notarial pelo Poder Público guarda assento na Lei Maior, em norma constitucional originária<sup>257</sup>, o que revela sua relevância e perenidade.

Não se confunde com a mera delegação de ato administrativo, tampouco com a delegação de serviço público por concessão ou permissão. Em essência, a fé pública, objeto da delegação, consiste no poder de autenticar e certificar fatos e atos jurídicos, que devem ser acreditados e considerados verdadeiros por todas as pessoas, naturais ou jurídicas, de direito público ou privado. É precisamente, portanto, um instrumento da segurança jurídica dos atos e contratos realizados pelas pessoas que se encontram sob a soberania brasileira<sup>258</sup>. Como se deduz, o atributo da fé pública não é encontrado nas outras assessorias de que se cogitou *supra*.

Corolário do princípio da legalidade, o controle de legalidade exercido pelo notário é denominado de qualificação notarial, e é mais amplo do que o praticado por servidor público. Basicamente assume duplo aspecto. Primeiro, de cumprimento das solenidades para que o documento seja reputado instrumento público. Segundo, e muito importante para fins de assessoramento, “de determinação dos meios jurídicos mais adequados para a consecução dos fins desejados pelas partes”<sup>259</sup>.

A intervenção prévia em negócios jurídicos particulares consubstancia medida de segurança jurídica preventiva. É recorrente em países de direito continental europeu, como é o caso do Brasil. O escopo é de evitar lesões a direitos e interesses tutelados em lei, decorrente de vícios formais do negócio jurídico e de vícios de consentimento. Esse controle preventivo “garante maior igualdade contratual, por meio do acesso à informação sobre os riscos e efeitos do negócio e da assessoria jurídica prestada por um

---

<sup>257</sup> BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. “Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. [\(Regulamento\)](#)

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. [\(Regulamento\)](#)

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em: 26 mai. 2023.

<sup>258</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 12. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 63.

<sup>259</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 12. ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 65.

profissional imparcial”<sup>260</sup>. É por meio dele que se promove “a justiça contratual, o cumprimento da lei, a diminuição da litigiosidade decorrente dos contratos”<sup>261</sup>. Ao indivíduo, o documento notarial assegura uma verdadeira liberdade contratual (consentimento livre com conhecimento de causa). Ao Estado, oferece segurança jurídica e estabilidade do regime de direito<sup>262</sup>.

A função de assessoramento do notário é resguardada pelo atributo da independência, conforme previsto no art. 28 da Lei n. 8.935, de 1994<sup>263</sup>, assegurado, entre outros, pelo direito a percepção de emolumentos (fixados taxativamente em lei, lhe sendo legalmente vedado cobrar ou obter qualquer outra vantagem, pecuniária ou não<sup>264</sup>); pela garantia de só perder a delegação nas hipóteses previstas em lei, mediante devido processo legal, assegurado contraditório e ampla defesa; pela incompatibilidade legal com outras atividades, como a advocacia, a intermediação de seus serviços ou o exercício de qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão<sup>265</sup>.

A primeira garantia à independência mira a segurança econômica do notário que, ao contrário de assessores indicados *supra*, não depende (*rectius*, lhe é vedado legalmente<sup>266</sup>) de comissões, honorários para ser remunerado. A segunda evita que ceda a pressões indevidas, com receio de ser retirado do seu mister. Ambas as garantias guardam simetria às garantias institucionais da magistratura da irredutibilidade de

---

<sup>260</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 12. ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 66.

<sup>261</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 12. ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 66.

<sup>262</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 12. ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 67.

<sup>263</sup> BRASIL. *Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994*. Regulamenta o [art. 236 da Constituição Federal](#), dispondo sobre serviços notariais e de registro: “Art. 28. Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm) Acesso em: 25 mai. 2023.

<sup>264</sup> BRASIL. *Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994*. Regulamenta o [art. 236 da Constituição Federal](#), dispondo sobre serviços notariais e de registro: “Art. 31. São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei: (...) III - a cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm) Acesso em: 25 mai. 2023.

<sup>265</sup> BRASIL. *Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994*. “Art. 25. O exercício da atividade notarial e de registro é incompatível com o da advocacia, o da intermediação de seus serviços ou o de qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm) Acesso em: 25 mai. 2023.

<sup>266</sup> BRASIL. *Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2020*. Regula o [§ 2º do art. 236 da Constituição Federal](#), mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. “Art. 3º É vedado: (...) III – cobrar das partes interessadas quaisquer outras quantias não expressamente previstas nas tabelas de emolumentos”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L10169.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L10169.htm) Acesso em: 26 mai. 2023.

subsídio e da vitaliciedade<sup>267</sup>, também previstas para assegurar a necessária independência funcional de magistrados (*ubi eadem ratio ibi eadem ius*).

A independência, a seu turno, visa a garantir a necessária imparcialidade e neutralidade no assessoramento, quando o notário “aconselha e aproxima as partes por ocasião de sua intervenção em negócio jurídico”<sup>268</sup>.

Ademais, a imparcialidade protege os intervenientes e interessados no ato ou negócio, como também terceiros e está em “sintonia com o moderno direito contratual que se caracteriza pela busca do equilíbrio entre as partes e pela proteção daquela considerara hipossuficiente”<sup>269</sup>.

A independência, enquanto poder, não assume feição absoluta, sob pena de perverter em arbítrio. É limitada *a priori* pela legalidade, como visto. Repressivamente pelo Poder Público, que delega apenas o exercício da atividade, da qual permanece titular, não lhe cabendo renunciar ao controle da função delegada. Nesse sentido, o art. 236, § 1º, da CF/1988, *supra* transcrito, que o atribui ao Poder Judiciário. O controle opera-se pela regulamentação normativa e pela informação, fiscalização e sanção disciplinar, todas a cargo do Tribunal de Justiça do Estado e, cumulativamente, pelo Conselho Nacional de Justiça. Em especial, a responsabilidade disciplinar que recai sobre o notário, com sanções que podem culminar com a perda da delegação, configura eficaz meio de indução a uma prestação de serviço adequado, segundo os limites da lei. Nesse ponto, torna-se difícil a comparação com os profissionais liberais, em vista da diversidade de entidades de classe e regulamentação profissional.

Outro limite à independência funcional, particularmente relevante acerca do assessoramento, é a vedação ao tabelião de notas de recusar prestar qualquer serviço de sua atribuição legal, desde que atendidos os pressupostos da legislação de regência (qualificação notarial positiva). A contraface é que há o dever de prestar o serviço, independente de qualquer inconveniência ou circunstância alegada pelo notário.

---

<sup>267</sup> BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. “Art. 95. Os juízes gozam das seguintes garantias: I - vitaliciedade, que, no primeiro grau, só será adquirida após dois anos de exercício, dependendo a perda do cargo, nesse período, de deliberação do tribunal a que o juiz estiver vinculado, e, nos demais casos, de sentença judicial transitada em julgado; II - inamovibilidade, salvo por motivo de interesse público, na forma do art. 93, VIII; III - irredutibilidade de subsídio, ressalvado o disposto nos arts. 37, X e XI, 39, § 4º, 150, II, 153, III, e 153, § 2º, I. ([Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm))”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em: 26 mai. 2023.

<sup>268</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 12. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 67.

<sup>269</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 12. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 68.

Semelhante dever não se verifica no espectro dos profissionais liberais, pelo contrário, é da essência dessas atividades a livre escolha, pelo profissional, de com quem irá contratar (liberdade de contratar ou não). A recusa do profissional liberal manifesta-se explicitamente, quando assim declara ao interessado, ou implicitamente, por expedientes como não responder decisivamente sobre o interesse na realização da assessoria, propor um valor exorbitante pela remuneração do serviço. A recusa, explícita ou implícita, do profissional liberal, sempre acarreta inconveniente dispêndio de tempo do idoso interessado e, no plano psicológico, frustração. Em acréscimo, a recusa implícita tende a acarretar dúvida no interessado, pela incerteza momentânea que proporciona.

Em termos menos abstratos, ilustra-se com alguns dispositivos das normas de serviço, isto é, normas administrativas exaradas pela Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que bem evidenciam o contorno da atividade do notário, especialmente no que diz respeito ao múnus de assessoramento especializado.

Do Provimento n. 58/89 e atualizações subsequentes, Tomo II, Capítulo XVI, consta que o tabelião de notas exercerá a atividade notarial com a finalidade de garantir a eficácia da lei, a segurança jurídica e a prevenção de litígios (item 1); na atividade dirigida à consecução do ato notarial, atua na condição de assessor jurídico das partes, orientado pelos princípios e regras de direito, pela prudência e pelo acautelamento (item 1.1); não poderá negar-se a realizar atos próprios da função pública notarial, salvo impedimento legal ou qualificação notarial negativa (item 1.2); é seu dever recusar, motivadamente, por escrito, a prática de atos contrários ao ordenamento jurídico e sempre que presentes fundados indícios de fraude à lei, de prejuízos às partes ou dúvidas sobre as manifestações de vontade (item 1.3). Destaque-se, pela maior pertinência, que a consultoria e o assessoramento jurídicos devem ser prestados por meio de informações e de esclarecimentos objetivos, particularmente sobre o melhor meio jurídico de alcançar os fins desejados pelas partes, os efeitos e consequências dos fatos, atos e negócios jurídicos a serem documentados, e visar à tutela da autonomia privada e ao equilíbrio substancial da relação jurídica, de modo a minimizar as desigualdades materiais e a proteger os hipossuficientes e os vulneráveis, tais como as crianças e os adolescentes, os idosos, os consumidores, as pessoas com deficiência e as futuras gerações (item 2.2)<sup>270</sup>.

---

<sup>270</sup> TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Corregedoria Geral de Justiça. *Provimento n. 58/89*, Tomo II. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=150011> Acesso em: 5 set. 2023.

Somadas, essas características sinalizam a adequada assessoria prestada pelo notário e, mais ainda, a adequada formalização da vontade manifestada pelas partes, em conformação ao ordenamento jurídico.

Esse arcabouço normativo favorece um adequado assessoramento, na medida em que “a figura de tais agentes, de fato, é posta para a tutela do direito do cidadão e, em particular, do direito da parte mais frágil (segurança do direito individual)”<sup>271</sup>.

Em suma, o regime de independência funcional do notário é assegurado por garantias não encontradas nos regimes dos profissionais ou entidades supra referidos. Devidamente assegurada a independência funcional, viabiliza-se o adequado prévio assessoramento profissional.

Em relação aos deveres legais do notário, que ainda não tenham sido examinados reflexamente a partir das características da atividade, ressalta em relevância, ao assessoramento prévio e celebração do negócio, o dever de observar os prazos legais fixados à prática dos seus atos do seu ofício<sup>272</sup>. Não se tem notícia de exigência legal equivalente em se tratando de assessoramento prévio prestado por profissional liberal, tampouco de prazo legal para celebração de contrato veiculado por instrumento particular.

Em perspectiva mais ampla do quesito tempo, a esse dever legal de observância dos prazos legais pelo notário, soma-se que, como visto, é vedada a recusa do serviço pelo tabelião, logo não há perda de tempo pelo interessado, contra outro profissional que licitamente recusa o serviço, explícita ou implicitamente. Pela natureza estável e isonômica do valor do emolumento no âmbito do mesmo Estado, assim como pela presunção de qualificação suficiente dos tabeliães, em função do ingresso por concurso público de provas e títulos, não há tanta necessidade de despender tempo com pesquisa de mercado sobre o assessoramento, ao contrário do que provavelmente sucederia com profissionais liberais.

Outra dimensão que não se deve olvidar consiste nos custos associados ao assessoramento, cuja natureza econômica é de custo de transação.

No geral, profissionais liberais pactuam livremente a remuneração pelos seus serviços, inclusive por consultorias e assessorias. Eventualmente, a entidade de classe

---

<sup>271</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 12. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 69.

<sup>272</sup> BRASIL. *Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994*. Regulamenta o [art. 236 da Constituição Federal](#), dispondo sobre serviços notariais e de registro: “Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro: (...) X - observar os prazos legais fixados para a prática dos atos do seu ofício”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm) Acesso em: 25 mai. 2023.

fixa valores recomendados, sugestivos, de serviços, a serem considerados o piso remuneratório, com o desiderato de promover a dignidade da profissão, a evitar o aviltamento do valor dos serviços, a concorrência predatória e a captação abusiva de clientes. Embora oscile o entendimento em cada entidade de classe, a princípio a remuneração em desacordo com o por ela preconizado não é caracterizado categoricamente como infração disciplinar.

De todo modo, ao cabo o profissional liberal goza de ampla margem na proposta de remuneração. Essa realidade, plasmada ao assessoramento prévio à hipoteca reversa, implica aceitar que idosos interessados se sujeitarão a valores distintos de assessoramento, sem qualquer exigência de isonomia, conforme os mais díspares critérios, v.g. valor do imóvel a ser onerado, valor projetado do empréstimo desejado, experiência e posicionamento de mercado do assessor. Como aspecto negativo, a esse custo prévio não necessariamente advirá a celebração do empréstimo garantido por hipoteca reversa, seja na hipótese em que o assessor desaconselha a contratação, seja pela desistência do idoso.

Já aos tabeliães de notas, como antecipado, a remuneração é fixada em lei em sentido estrito (lei estadual), por emolumentos, cuja natureza jurídica é de tributo (taxa, mais precisamente, assim como as custas judiciais). Submete-se, portanto, a rigidez e garantias inerentes ao regime tributário, inclusive para aumento de seu valor, que deve observar as regras de anterioridade tributária pertinentes. Ao contrário do que sucede com a remuneração livremente proposta por profissionais liberais, da citada natureza jurídica do emolumento impõe-se a isonomia tributária. Logo, de contribuintes submetidos às mesmas circunstâncias fáticas juridicamente relevantes serão cobrados idênticos valores a título de emolumentos, no âmbito de cada Estado. Outro aspecto conveniente é que os interessados não precisam se submeter a oscilações no mercado de assessores de sua região, em termos de oferta e demanda e reflexo no valor cobrado dos serviços: o valor devido em contraprestação ao serviço é muita mais estável, porquanto definido em lei.

Adicionalmente, como importante baliza imposta ao legislador estadual, fruto de exigência contida no art. 236, § 2º, da CF/1988, foi editada a Lei Federal n. 10.169, de 2000.

Entre diversas normas protetivas ao usuário do serviço, dispõe que o valor dos emolumentos “deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente

remuneração dos serviços prestados”<sup>273</sup>, o que denota a busca por modicidade remuneratória, tal qual se verifica, por exemplo, na fixação do valor de custas judiciais. Outra norma protetiva especialmente relevante em negócios imobiliários em geral, logo pertinente a empréstimo garantido por hipoteca reversa, é a vedação de fixação de emolumentos em percentual sobre o valor do negócio jurídico<sup>274</sup>.

Ainda sob o aspecto do custo, no caso do tabelião de notas haveria o assessoramento como serviço antecedente e concomitante à lavratura da escritura pública. Se, por qualquer motivo, não seja lavrada a escritura pública, não são devidos emolumentos pelo assessoramento que não culminou com a celebração do negócio jurídico. O assessoramento é ínsito à intervenção do notário no negócio jurídico, e só se torna exigível se o negócio vem a ser celebrado, mediante lavratura da escritura pública. Nada impede que o interessado, antecedente ou concomitante à lavratura da escritura pública, seja assessorado supletivamente por profissional de sua confiança, arcando com eventuais custos decorrentes.

No caso do profissional liberal, fica desatrelado o custo do assessoramento com o da celebração do negócio. Salvo remissão de dívida pelo profissional liberal, o pagamento pelo assessoramento independe de ter culminado com a celebração do negócio. Se o marco legal mantiver a exigência geral de escritura pública e indicar profissional diverso do tabelião de notas para obrigatoriamente realizar assessoramento prévio, à despesa com assessoramento por profissional liberal será somada a despesa com o emolumento decorrente da escritura pública. Como derradeira hipótese, se afastada pelo marco legal a exigência de escritura pública, à despesa com assessoramento por profissional liberal será somada a despesa com o instrumento particular.

Outro aspecto que merece breve comparação para definição, pelo legislador, da figura do assessor é a atual capilaridade da categoria profissional, entidade ou agente público ao longo do território nacional. Esse aspecto é mais relevante do que o número total de profissionais, pois este último critério pode mascarar uma acentuada distribuição

---

<sup>273</sup> BRASIL. *Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000*. Regula o [§ 2º do art. 236 da Constituição Federal](#), mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. “Art. 1º (...) Parágrafo único. O valor fixado para os emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L10169.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L10169.htm) Acesso em: 26 mai. 2023.

<sup>274</sup> BRASIL. *Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000*. Regula o [§ 2º do art. 236 da Constituição Federal](#), mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. “Art. 3º É vedado: (...) II – fixar emolumentos em percentual incidente sobre o valor do negócio jurídico objeto dos serviços notariais e de registro”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L10169.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L10169.htm) Acesso em: 26 mai. 2023.

desigual regional de profissionais, o que seria inconveniente para o assessoramento a um contrato do qual se desconhece qualquer barreira relacionada ao território nacional, uma vez introduzido no ordenamento jurídico. Não se encontraram dados sistematizados sobre capilaridade de profissionais liberais no território nacional. No âmbito de tabeliões de notas, encontrou-se o dado próximo de existirem, em 2022, 13.440 cartórios distribuídos nos 5.570 municípios brasileiros<sup>275</sup>.

À mira da realidade espanhola, María Jesús Orts Santos também admite a possibilidade de a atribuição do assessoramento ao notário, dada a complexidade jurídica do contrato e tendo em conta que, de acordo com o seu estatuto profissional, há o dever de prestar assessoria e aconselhamento pelos meios jurídicos mais adequados. Ademais, deve proceder ao controle da legalidade do cumprimento, pelas instituições financeiras, do regime de informação pré-contratual<sup>276</sup>.

A citada autora elenca as principais atribuições do notário, com base no ato normativo correspondente: (i) confirmação de que o cliente recebeu a Ficha de Informação Personalizada [formulário específico para hipoteca reversa, disponibilizado pela autoridade monetária]; (ii) convergência entre as condições financeiras oferecidas ao cliente na Ficha e as cláusulas financeiras da minuta de contrato; (iii) cláusulas financeiras redigidas separadamente das restantes cláusulas e que não serão desvirtuadas pelas restantes condições; (iv) em caso de discrepância entre a informação constante da oferta do fornecedor e as condições efetivamente constantes da minuta, oportunizar ao devedor recusar-se a assinar a escritura ou exigir que o conteúdo da oferta seja observado no contrato; (v) se for por taxa variável, os notários devem advertir expressamente o devedor hipotecário quando o índice de referência utilizado não for um dos índices oficiais, e,

---

<sup>275</sup> ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL (ANOREG/BR). *Cartório em números*. 4. ed., 2022, p. 12. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/12/Carto%CC%81rios-em-Nu%CC%81meros-Edic%CC%A7a%CC%83o-2022.pdf> Acesso em: 26 mai. 2023.

<sup>276</sup> No original: “*igualmente sería aconsejable que hasta que se promoviera la regulación oportuna, quien podría ocuparse del asesoramiento sería el Notario. Efectivamente, debido a la complejidad jurídica del contrato y teniendo en cuenta que entre las competencias de los notarios, de acuerdo con su estatuto profesional, se incluye el prestar asesoramiento y consejo de los medios jurídicos más adecuados, resulta lógica esta posibilidad. El notario debería intervenir en su doble condición como profesional, prestando su función asesora y como funcionario público, efectuando el control de la legalidad sobre el cumplimiento por las entidades de la normativa sobre información precontractual. Al mismo tiempo, es importante defender la libertad de elección de notario, por parte de quién en definitiva va a pagar sus honorarios, que es el solicitante, de modo que no se vea condicionado o esté decidido a priori quién va a intervenir la hipoteca, sino que el consumidor final pueda elegir a un profesional de su confianza*”.

SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutoramento em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 332. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

sobretudo, no caso de previsão de cláusulas de piso e teto de taxa de juros, especialmente se apenas estabeleceu um limite para a redução da taxa de juros, situação que só beneficiaria a instituição financeira<sup>277</sup>.

#### **4.2.8 Criação do mercado**

Esse risco significa que haverá um custo expressivo de implantação comercial do novo produto, centrado inicialmente na divulgação a um público usualmente mais cético a inovações financeiras. Também considera que levará tempo até os agentes descobrirem os melhores métodos de administração, publicidade e venda do produto. Somado a esses fatores, a pequena escala inicial do mercado deve tornar os custos administrativos elevados no médio prazo. Além de consumir tempo e dinheiro, há o risco de o produto não obter êxito no mercado, com a perda dos recursos investidos<sup>278</sup>.

Como mitigação a esse risco econômico que recai sobre os agentes da oferta, e considerando o interesse social no desenvolvimento de um mercado cujo produto é concebido para incrementar a renda vitalícia de idosos (em muitos aspectos menos gravoso, em tese, do que diversos empréstimos bancários atualmente disponíveis), convém desenvolver estudos, acadêmicos ou oficiais, que, a depender do resultado, sinalizem para benefícios em eventual política pública de incentivo ou desoneração temporária do setor correspondente, do novo produto financeiro, ou de título negociado no mercado secundário relacionado à hipoteca reversa, se for o caso.

Ilustrativamente, é o que já ocorre na isenção de imposto de renda, *de lege lata*, na poupança, na Letra de Crédito Imobiliário, Letra de Crédito do Agronegócio, debênture incentivada, Certificado de Recebível Imobiliário (CRI), Certificado de Recebível do Agronegócio, rendimento de Fundo Imobiliário, ações (na venda até vinte mil reais no mês), criptoativos (vendas até trinta e cinco mil reais no mês), ativos investidos diretamente no exterior (até trinta e cinco mil reais no mês).

#### **4.2.9 Liquidez**

---

<sup>277</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 319. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf); jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>278</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão n. 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 13.

O risco de liquidez está ligado à natureza desse empréstimo, ao criar, para o mutuante, um ativo de longo prazo de recebimento, contra um passivo periódico ao longo da execução contratual.

María Jesús Orts Santos explica que o risco de liquidez para a entidade financeira ocorre porque a dívida só será recuperada ao final da execução contratual. Se a entidade assumir um volume muito elevado de hipotecas reversas, tanto em número como em volume de negócio, implicará um significativo esforço de liquidez durante um longo período de tempo. Para resolver este problema, poderia recorrer-se à emissão de certificados de títulos e cédulas hipotecárias (*cédulas y bonos hipotecarios*), experiência que já foi utilizada nos Estados Unidos, embora nem sempre com bons resultados <sup>279</sup>.

Como mitigação, uma maneira de conferir maior liquidez seria pela “criação de um mercado secundário para a hipoteca reversa ou pela instituição de algum agente que garantisse a recompra desses títulos”<sup>280</sup>.

#### **4.2.10 Suspensão de benefícios assistenciais**

Esse risco verifica-se caso o recurso recebido em decorrência da hipoteca reversa precise ser computado na renda do idoso ou na renda familiar. Em decorrência do acréscimo, há quem sustente que o teto de renda admitido para o recebimento de algum benefício assistencial pode vir a ser ultrapassado, a ensejar o seu cancelamento. Desse modo, em tese a hipoteca reversa pode se tornar menos atrativa a idosos pertencentes a camadas sociais beneficiárias de programas de complementação de renda<sup>281</sup>.

Importante obtemperar que o raciocínio acima é exclusivamente econômico, ao desconsiderar fatores de outras naturezas que influenciam na tomada de decisão das pessoas. Sem maiores digressões, toma por referência o *homo economicus*, conceito da ciência econômica segundo o qual a pessoa toma decisões com base exclusivamente na racionalidade econômica, v.g. age buscando otimizar o benefício contra o menor esforço. Esse conceito teórico é uma simplificação, um recorte epistemológico da realidade do comportamento humano.

---

<sup>279</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 188, 189. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>280</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão nº 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 14.

<sup>281</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão nº 1380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009, p. 14.

Nesse sentido, não se deve olvidar que fatores não econômicos influenciam na tomada de decisão das pessoas, como fatores morais, psicológicos, sociológicos. No conflito entre hipoteca reversa ou benefício assistencial, a despeito de qual seja a escolha mais vantajosa economicamente, o idoso pode vir a optar pela hipoteca reversa, admitindo perder o benefício assistencial.

Como fator moral, porque reputa moralmente errado que, com o objetivo de complementar sua renda pessoal, a coletividade seja desnecessariamente onerada (pelo benefício assistencial que lhe é pago), visto que ele pode obter o complemento de renda onerando seu imóvel residencial. Outro desdobramento é reputar moralmente errado receber o benefício assistencial, podendo migrar para a hipoteca reversa, e assim liberar recurso público a pessoas que não tenham condições de contratar hipoteca reversa (v.g. por não serem proprietárias do imóvel em que residem, por não terem atingido a idade mínima).

Como fator psicológico, por intimamente considerar vexatório depender de ajuda governamental para se sustentar.

Como fator sociológico/cultural, por eventual estigma social que venha a recair sobre pessoas que recebam determinados benefícios assistenciais.

Como fator político/ideológico, pela convicção pessoal de que o Poder Público não deveria assumir função assistencial (benefício individual sem contrapartida individual), ou pelo menos função assistencial nos moldes vigentes.

O peso que esses fatores exercem na tomada de decisão do idoso brasileiro na atualidade deriva, em boa medida, de valores culturais, em sentido amplo, o que escapa ao objeto da presente pesquisa.

A assistência pública é de competência administrativa comum dos entes federados, conforme art. 23, II, CF/1988<sup>282</sup>.

No plano federal, toma-se como paradigma o programa Bolsa Família. Atualmente o programa vem disciplinado na Lei n. 14.601, de 19 de junho 2023, fruto da conversão da Medida Provisória (MPV) n. 1.164, de 2 de março de 2023.

A principal regra é que o núcleo familiar tenha renda mensal de até R\$ 218,00 (soma da renda de cada membro da família dividida pelo número de pessoas), além do

---

<sup>282</sup> BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: (...) II - cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em: 26 mai. 2023.

atendimento das denominadas condicionalidades, que consistem no cumprimento de alguns requisitos na área da saúde e educação dos membros da família. O benefício mínimo por família é no valor de R\$ 600,00, com adicional de R\$ 150,00 por criança na faixa etária de até seis anos (Benefício Primeira Infância) e adicional de R\$ 50,00 para cada integrante da família com idade entre 7 e 18 anos incompletos e para gestantes (Benefício Variável Familiar). Com a Regra de Proteção, implementada a partir de junho de 2023, se a renda da família ultrapassar o critério de entrada do programa (linha de pobreza) até o limite de meio salário-mínimo, o benefício não será imediatamente cortado. Nesse caso, a família pode permanecer por até dois anos no programa, recebendo 50% do valor do benefício<sup>283</sup>.

Ao que interessa, há o critério de elegibilidade de que a “renda familiar **per capita** mensal seja igual ou inferior a R\$ 218,00 (duzentos e dezoito reais)” (art. 5º, II<sup>284</sup>). A norma em vigor não especifica se o valor mensal decorrente de empréstimo precisa ser computado na renda familiar per capita mensal. A partir da *mens legis*, é razoável afirmar apenas que a renda decorrente do trabalho ou de benefício previdenciário se insere na renda mensal. Deveras, a natureza jurídica do dinheiro obtido por empréstimo não é de renda, mas sim de dívida. Ademais, o governo federal disciplina a contratação de empréstimo pessoal consignado para participantes do Bolsa Família, em substituição ao Programa Auxílio Brasil<sup>285</sup>.

O valor máximo a ser emprestado não é tratado no citado normativo infralegal, tampouco consta previsão na Lei n. 10.820, de 2003, que dispõe sobre a autorização para desconto de prestações em folha de pagamento, e dá outras providências. Por ausência de vedação normativa, é de se admitir que o empréstimo consignado, mesmo se contraído

---

<sup>283</sup> BRASIL. Congresso Nacional. Lei n. 14.601, de 19 de junho de 2023. Institui o Programa Bolsa Família e altera a Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, que dispõe sobre a organização da Assistência Social, e a Lei nº 10.820, de 17 de dezembro de 2003, que dispõe sobre a autorização para desconto em folha de pagamento. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Lei/L14601.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14601.htm) Acesso em: 13 set. 2023.

<sup>284</sup> BRASIL. Congresso Nacional. Lei n. 14.601, de 19 de junho de 2023. Institui o Programa Bolsa Família e altera a Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, que dispõe sobre a organização da Assistência Social, e a Lei nº 10.820, de 17 de dezembro de 2003, que dispõe sobre a autorização para desconto em folha de pagamento. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Lei/L14601.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14601.htm) Acesso em: 13 set. 2023.

<sup>285</sup> BRASIL. Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS). *Portaria MDS n. 858, de 8 de fevereiro de 2023*. Altera o limite estabelecido no caput do artigo 6º-B da Lei nº 10.820, de 17 de dezembro de 2003, para o desconto mensal no benefício pago às famílias beneficiárias do Programa Auxílio Brasil e de outros programas federais de transferência condicionada de renda, para o pagamento dos empréstimos consignados, o número de prestações e a taxa de juros dos empréstimos consignados, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-mds-n-858-de-8-de-fevereiro-de-2023-463489468> Acesso em: 30 mai. 2023.

por participantes do Bolsa Família, pode superar o critério de elegibilidade relacionado ao teto de renda mensal da família. Logo não haveria previsão legal para que o valor obtido em empréstimo em geral (a incluir, logicamente, empréstimo garantido por hipoteca reversa, se incorporado ao ordenamento jurídico) viesse a obstaculizar a participação no citado programa federal.

Outro benefício assistencial de alcance mais restrito, destinado especificamente a idosos e a pessoas com deficiência, é o benefício de prestação continuada (BPC), previsto na Lei Orgânica de Assistência Social (LOAS), Lei n. 8.742, de 7 de dezembro de 1993, que dispõe sobre a organização da Assistência Social e dá outras providências.

O BPC consiste na garantia de 1 (um) salário-mínimo de benefício mensal ao idoso com sessenta e cinco anos ou mais que comprove não possuir meios de prover a própria manutenção ou de tê-la provida por sua família (art. 2º, I, “e”; art. 20, *caput*).

Atualmente, a renda familiar mensal per capita igual ou inferior a 1/4 (um quarto) do salário-mínimo (art. 20, §3º). Não pode ser acumulado pelo beneficiário “com qualquer outro no âmbito da seguridade social ou de outro regime, salvo os da assistência médica e da pensão especial de natureza indenizatória” (art. 20, §4º). A renda familiar mensal deverá ser declarada pelo requerente, sujeitando-se aos demais procedimentos previstos no regulamento (art. 20, §8º). Para concessão do benefício poderão ser utilizados outros elementos probatórios da condição de miserabilidade do grupo familiar e da situação de vulnerabilidade, conforme regulamento (art. 20, §11). Esse regulamento poderá ampliar o limite de renda mensal familiar per capita para até 1/2 (meio) salário-mínimo (art. 20, §11-A). Na avaliação de outros elementos probatórios da condição de miserabilidade e da situação de vulnerabilidade serão considerados os aspectos para ampliação do critério de aferição da renda familiar mensal per capita como “a dependência de terceiros para o desempenho de atividades básicas da vida diária”; e “o comprometimento do orçamento do núcleo familiar exclusivamente com gastos médicos, com tratamentos de saúde, com fraldas, com alimentos especiais e com medicamentos do idoso ou da pessoa com deficiência não disponibilizados gratuitamente pelo SUS, ou com serviços não prestados pelo Suas, desde que comprovadamente necessários à preservação da saúde e da vida” (art. 20-B)<sup>286</sup>.

---

<sup>286</sup> BRASIL. *Lei Orgânica de Assistência Social, LOAS, Lei n. 8.742, de 1993*. “Art. 2º A assistência social tem por objetivos: I - a proteção social, que visa à garantia da vida, à redução de danos e à prevenção da incidência de riscos, especialmente: (...) e) a garantia de 1 (um) salário-mínimo de benefício mensal à pessoa com deficiência e ao idoso que comprovem não possuir meios de prover a própria manutenção ou de tê-la provida por sua família; [\(Incluído pela Lei nº 12.435, de 2011\)](#)”

Semelhante ao diploma legal do Bolsa Família, a LOAS também não é explícita sobre o efeito de o beneficiário obter dinheiro decorrente de empréstimo e, com isso, eventualmente extrapolar o teto de renda mensal por família. Pelas mesmas razões expostas no Bolsa Família (*ubi eadem ratio ibi eadem jus*), conclui-se que não haveria

---

(...) Art. 20. O benefício de prestação continuada é a garantia de um salário-mínimo mensal à pessoa com deficiência e ao idoso com 65 (sessenta e cinco) anos ou mais que comprovem não possuir meios de prover a própria manutenção nem de tê-la provida por sua família. [\(Redação dada pela Lei nº 12.435, de 2011\)](#) [\(Vide Lei nº 13.985, de 2020\)](#)

§ 1º Para os efeitos do disposto no **caput**, a família é composta pelo requerente, o cônjuge ou companheiro, os pais e, na ausência de um deles, a madrasta ou o padrasto, os irmãos solteiros, os filhos e enteados solteiros e os menores tutelados, desde que vivam sob o mesmo teto. [\(Redação dada pela Lei nº 12.435, de 2011\)](#)

(...) § 3º Observados os demais critérios de elegibilidade definidos nesta Lei, terão direito ao benefício financeiro de que trata o **caput** deste artigo a pessoa com deficiência ou a pessoa idosa com renda familiar mensal per capita igual ou inferior a 1/4 (um quarto) do salário-mínimo. [\(Redação dada pela Lei nº 14.176, de 2021\)](#)

I – [\(revogado\)](#); [\(Redação dada pela Lei nº 14.176, de 2021\)](#)

II - (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 13.982, de 2020\)](#)

§ 4º O benefício de que trata este artigo não pode ser acumulado pelo beneficiário com qualquer outro no âmbito da seguridade social ou de outro regime, salvo os da assistência médica e da pensão especial de natureza indenizatória. [\(Redação dada pela Lei nº 12.435, de 2011\)](#)

(...) § 8º A renda familiar mensal a que se refere o § 3º deverá ser declarada pelo requerente ou seu representante legal, sujeitando-se aos demais procedimentos previstos no regulamento para o deferimento do pedido. [\(Incluído pela Lei nº 9.720, de 1998\)](#)

(...) § 11. Para concessão do benefício de que trata o **caput** deste artigo, poderão ser utilizados outros elementos probatórios da condição de miserabilidade do grupo familiar e da situação de vulnerabilidade, conforme regulamento. [\(Incluído pela Lei nº 13.146, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 11-A. O regulamento de que trata o § 11 deste artigo poderá ampliar o limite de renda mensal familiar per capita previsto no § 3º deste artigo para até 1/2 (meio) salário-mínimo, observado o disposto no [art. 20-B desta Lei](#). [\(Incluído pela Lei nº 14.176, de 2021\)](#) [\(Vigência\)](#)

(...) § 13. O requerimento, a concessão e a revisão do benefício ficam condicionados à autorização do requerente para acesso aos seus dados bancários, nos termos do disposto no inciso V do § 3º do [art. 1º da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001](#) [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 871, de 2019\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 14. O benefício de prestação continuada ou o benefício previdenciário no valor de até 1 (um) salário-mínimo concedido a idoso acima de 65 (sessenta e cinco) anos de idade ou pessoa com deficiência não será computado, para fins de concessão do benefício de prestação continuada a outro idoso ou pessoa com deficiência da mesma família, no cálculo da renda a que se refere o § 3º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 13.982, de 2020\)](#)

§ 15. O benefício de prestação continuada será devido a mais de um membro da mesma família enquanto atendidos os requisitos exigidos nesta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 13.982, de 2020\)](#)

Art. 20-A. [\(Revogado pela Lei nº 14.176, de 2021\)](#)

Art. 20-B. Na avaliação de outros elementos probatórios da condição de miserabilidade e da situação de vulnerabilidade de que trata o [§ 11 do art. 20 desta Lei](#), serão considerados os seguintes aspectos para ampliação do critério de aferição da renda familiar mensal per capita de que trata o [§ 11-A do referido artigo](#): [\(Incluído pela Lei nº 14.176, de 2021\)](#) [\(Vigência\)](#)

I – (...)

II – a dependência de terceiros para o desempenho de atividades básicas da vida diária; e. [\(Incluído pela Lei nº 14.176, de 2021\)](#) [\(Vigência\)](#)

III – o comprometimento do orçamento do núcleo familiar de que trata o § 3º do art. 20 desta Lei exclusivamente com gastos médicos, com tratamentos de saúde, com fraldas, com alimentos especiais e com medicamentos do idoso ou da pessoa com deficiência não disponibilizados gratuitamente pelo SUS, ou com serviços não prestados pelo Suas, desde que comprovadamente necessários à preservação da saúde e da vida. [\(Incluído pela Lei nº 14.176, de 2021\)](#) [\(Vigência\)](#)?. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8742.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8742.htm) Acesso em: 30 mai. 2023.

previsão legal para que o valor obtido em empréstimo em geral (a incluir, logicamente, empréstimo garantido por hipoteca reversa, se incorporado ao ordenamento jurídico) viesse a obstaculizar a participação no citado programa federal.

O terceiro programa assistencial do governo federal a ser analisado é o Programa Minha Casa Minha Vida, ora disciplinado pela Lei n. 14.620, de 13 de julho de 2023, fruto da conversão da Medida Provisória n. 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, que revogou o cerne do programa anterior “Casa Verde e Amarela”, contido na Lei n. 14.118, de 2021.

Novamente é adotado como principal critério de elegibilidade ao programa a renda familiar, mais precisamente a renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) para famílias residentes em áreas urbanas, e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais) (art. 5º). Para fins de enquadramento nas faixas de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada - BPC e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los (art. 5º, §1º). Há previsão de priorizar o atendimento de famílias com determinadas características, entre elas as de que façam parte idoso (art. 8º, II, “b”)<sup>287</sup>.

Semelhante aos diplomas legais anteriores, também não há previsão expressa sobre o efeito de o beneficiário obter dinheiro decorrente de empréstimo e, com isso, eventualmente extrapolar o teto de renda mensal por família. Pelas mesmas razões supra, conclui-se que não haveria previsão legal para que o valor obtido em empréstimo em geral (a incluir, logicamente, empréstimo garantido por hipoteca reversa, se incorporado ao ordenamento jurídico) viesse a obstaculizar a participação no citado programa federal.

No âmbito estadual e municipal, diante da diversidade de benefícios assistenciais e de critérios de elegibilidade encontrados, e por escapar à presente pesquisa o objetivo de exaurir esse aspecto específico, remete-se a questão a exame detido na conveniência de estudo futuro.

---

<sup>287</sup> BRASIL. Congresso Nacional. *Lei n. 14.620, de 13 de julho de 2023*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm) Acesso em: 30 mai. 2023.

#### **4.2.11 Tributário**

Por risco tributário considera-se somente se os custos tributários totais da operação assumirem tal monta que inviabilizem, por total desestímulo econômico, a contratação de empréstimo garantido por hipoteca reversa. A definição de qual seja esse exato patamar tributário inibitório escapa ao objeto da presente investigação, de cunho eminentemente jurídico, como já referido.

Da experiência estrangeira é difícil traçar paralelos úteis, diante das peculiaridades de cada sistema tributário, o que demandaria uma comparação global do sistema tributário de dado país estrangeiro com o sistema brasileiro, o que refoge ao escopo desta pesquisa. Saliente-se que a Espanha, com o intuito de estimular o então recente mercado de hipoteca reversa, promoveu ajustes na legislação, sobretudo no imposto sobre a renda, com esse objetivo.

Alguns contornos da hipoteca reversa (mais precisamente, de uma proposta de implantação da hipoteca reversa no Brasil), a serem delimitados adiante, recomendam um exame aprofundado de alguns pontos da questão tributária.

##### **4.2.11.1 Esfera federal**

Entre os impostos federais, destaca-se o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF (art. 153, V, CF/1988). De cunho extrafiscal, permite que a União intervenha no mercado financeiro e nas suas diversas operações, estimulando ou inibindo-as, conforme o caso. A agilidade dessa atuação extrafiscal é viabilizada pela não sujeição a anterioridade, noventena e legalidade tributária, esta última em relação a possibilidade de alteração da alíquota diretamente pelo Poder Executivo, mediante Decreto.

À hipoteca reversa interessa diretamente o IOF-Crédito, em função do empréstimo vitalício. O IOF-Seguro e o IOF-Valor Mobiliário afetariam apenas de maneira reflexa, caso seja contratado seguro ao empréstimo ou caso haja mercado secundário de títulos decorrentes de empréstimo garantido por hipoteca reversa, respectivamente, razão pela qual não serão examinados.

No IOF-Crédito, o fato gerador é a efetivação da operação de crédito “pela entrega total ou parcial do montante ou do valor que constitua o objeto da obrigação, ou sua colocação à disposição do interessado” (art. 63, I, Código Tributário Nacional – CTN). A

incidência do IOF-Crédito exclui a do IOF-Valor Mobiliário, e vice-versa (art. 63, parágrafo único, do CTN)<sup>288</sup>.

Por operação de crédito, conforme o Decreto n. 6.306, de 14 de dezembro de 2007, que regulamenta o IOF, compreende-se operações de “empréstimo sob qualquer modalidade” e “mútuo de recursos financeiros entre pessoas jurídicas ou entre pessoa jurídica e pessoa física” (art. 3º, § 3º, I e III)<sup>289</sup>. Diante da dicção normativa, por operação de crédito deve-se abarcar o empréstimo garantido por hipoteca reversa, se vier a ser introduzido no ordenamento jurídico brasileiro.

A se tomar por paradigma o empréstimo garantido por hipoteca reversa com prestação vitalícia, o fato gerador ocorreria no momento da liberação de cada uma das prestações periódicas (art. 3º, § 1º, II).

O contribuinte é o tomador de crédito (no caso, o idoso mutuário), mas os responsáveis pelo recolhimento ao Tesouro Nacional são “as instituições financeiras que efetuarem operações de crédito” e “a pessoa jurídica que conceder o crédito, nas operações de crédito correspondentes a mútuo de recursos financeiros”, entre outros (art. 5º).

A alíquota máxima é de 1,05% ao dia sobre o valor da operação de crédito (art. 6º). No entanto, há diversas previsões de alíquota reduzida, algumas bem próximas ao

---

<sup>288</sup> BRASIL. *Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966*. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. “Art. 63. O imposto, de competência da União, sobre operações de crédito, câmbio e seguro, e sobre operações relativas a títulos e valores mobiliários tem como fato gerador:

I - quanto às operações de crédito, a sua efetivação pela entrega total ou parcial do montante ou do valor que constitua o objeto da obrigação, ou sua colocação à disposição do interessado;

II - quanto às operações de câmbio, a sua efetivação pela entrega de moeda nacional ou estrangeira, ou de documento que a represente, ou sua colocação à disposição do interessado em montante equivalente à moeda estrangeira ou nacional entregue ou posta à disposição por este;

III - quanto às operações de seguro, a sua efetivação pela emissão da apólice ou do documento equivalente, ou recebimento do prêmio, na forma da lei aplicável;

IV - quanto às operações relativas a títulos e valores mobiliários, a emissão, transmissão, pagamento ou resgate destes, na forma da lei aplicável.

Parágrafo único. A incidência definida no inciso I exclui a definida no inciso IV, e reciprocamente, quanto à emissão, ao pagamento ou resgate do título representativo de uma mesma operação de crédito”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5172Compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172Compilado.htm) Acesso em: 30 jun. 2023.

<sup>289</sup> BRASIL. *Decreto n. 6.306, de 14 de dezembro de 2007*. Regulamenta o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários - IOF. “Art. 3º (...) § 3º A expressão “operações de crédito” compreende as operações de:

I - empréstimo sob qualquer modalidade, inclusive abertura de crédito e desconto de títulos ([Decreto-Lei nº 1.783, de 18 de abril de 1980, art. 1º, inciso I](#));

II - alienação, à empresa que exercer as atividades de factoring, de direitos creditórios resultantes de vendas a prazo ([Lei nº 9.532, de 1997, art. 58](#));

III - mútuo de recursos financeiros entre pessoas jurídicas ou entre pessoa jurídica e pessoa física ([Lei nº 9.779, de 1999, art. 13](#)).” Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Ato2007-2010/2007/Decreto/D6306.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2007-2010/2007/Decreto/D6306.htm) Acesso em: 30 jun. 2023.

cerne de um empréstimo garantido por hipoteca reversa com prestações periódicas. Por necessariamente envolver pessoa física no polo passivo, a alíquota provável seria de 0,0082% ao dia, “nos empréstimos, inclusive sob a forma de financiamento, sujeitos à liberação de recursos em parcelas, ainda que o pagamento seja parcelado, a base de cálculo é o valor do principal de cada liberação” (art. 7º). O provável que ocorra na praxe da hipoteca reversa é que o mutuante, ao liberar a prestação periódica ao idoso, já desconte e recolha ao Fisco o valor correspondente à exação em tela.

Inferre-se que a sistemática de cálculo do IOF-Crédito é plenamente compatível com empréstimo com liberações periódicas, sem definição prévia do montante total final, como sói ocorrer em um empréstimo garantido por hipoteca reversa com prestações periódicas, não se vislumbrando necessidade de ajuste na lei tributária. Ademais, das especificidades do empréstimo com hipoteca reversa não há nenhuma que acarrete uma tributação de IOF mais onerosa do que a verificada em outras modalidades de empréstimo. Aspectos como a exigibilidade *post mortem* da dívida, a indeterminação do prazo duração do empréstimo, a indefinição inicial do valor total da dívida, e o valor do imóvel gravado com garantia real são irrelevantes para fins de IOF.

Em outras palavras, como visto, há regramento tributário específico para qualquer modalidade de empréstimo com liberação periódica do valor a ser emprestado – independente das especificidades acima apontadas, típicas da hipoteca reversa. A partir das linhas principais do imposto, não se vislumbra risco tributário para a hipoteca reversa.

O segundo imposto federal relevante é o Imposto de Renda (art. 153, III, CF/1988). De cunho nitidamente fiscal, é o maior arrecadador entre os impostos federais. Submete-se aos princípios da legalidade e da anterioridade tributárias, sendo excepcionado da noventena. Como princípios específicos despontam os da generalidade, universalidade e progressividade (art. 153, § 2º, inciso I, CF/1988).

Ao que ora interessa, merece exame o conceito e alcance do fato gerador, diante da prestação periódica decorrente de empréstimo, a alienação forçada do imóvel e os juros em favor do mutuante.

No art. 43 do CTN é encontrada a tipificação do fato gerador, que consiste na aquisição da disponibilidade econômica ou jurídica: de renda, assim entendido o produto do capital, do trabalho ou da combinação de ambos; de proventos de qualquer natureza, assim entendidos os acréscimos patrimoniais não compreendidos no conceito de renda<sup>290</sup>.

---

<sup>290</sup> BRASIL. *Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966*. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. “Art. 43. O imposto, de

Esse conceito é espelhado no atual Decreto Regulamentador do IR (Decreto n. 9.580, de 22 de novembro de 2018), mediante o conceito de rendimento bruto, composto por todo o produto do capital, do trabalho ou da combinação de ambos, os alimentos e as pensões percebidos em dinheiro, os proventos de qualquer natureza e os acréscimos patrimoniais não correspondentes aos rendimentos declarados<sup>291</sup>. Caso o Fisco federal extrapole o alcance do conceito normativo do fato gerador do IR, além da ilegalidade em si, provavelmente avançará sobre a incidência tributária de impostos sobre o patrimônio (IPVA, IPTU), a invadir competência alheia.

O primeiro elemento do empréstimo garantido por hipoteca reversa é a prestação periódica decorrente de mútuo. Como adiantado no risco sobre perda de benefícios assistenciais, não configura, a rigor, renda, tampouco provento, pois não há acréscimo patrimonial. Deveras, é da essência desse contrato que “o mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade” (art. 586, C/2002).

A esse respeito, no vigente Decreto Regulamentador do IR, Decreto n. 9.580, de 22 de novembro de 2018, não consta entre as hipóteses de incidência valor obtido em decorrência de empréstimo, como se observa no Livro I (Da Tributação das Pessoas Físicas) do Título IV (Do Rendimento Bruto), em especial no Capítulo III (Rendimentos Tributáveis), v.g. art. 47. Corroborando o fato de que os empréstimos concedidos por uma pessoa física a outra e os empréstimos obtidos de outra pessoa ou de instituição financeira, se superiores a R\$ 5.000,00, precisam ser declarados não em Rendimentos, mas em Bens

---

competência da União, sobre a renda e proventos de qualquer natureza tem como fato gerador a aquisição da disponibilidade econômica ou jurídica:

I - de renda, assim entendido o produto do capital, do trabalho ou da combinação de ambos;

II - de proventos de qualquer natureza, assim entendidos os acréscimos patrimoniais não compreendidos no inciso anterior.

§ 1º A incidência do imposto independe da denominação da receita ou do rendimento, da localização, condição jurídica ou nacionalidade da fonte, da origem e da forma de percepção. ([Incluído pela Lcp nº 104, de 2001](#))

§ 2º Na hipótese de receita ou de rendimento oriundos do exterior, a lei estabelecerá as condições e o momento em que se dará sua disponibilidade, para fins de incidência do imposto referido neste artigo. ([Incluído pela Lcp nº 104, de 2001](#)). Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5172Compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172Compilado.htm) Acesso em: 30 jun. 2023.

<sup>291</sup> BRASIL. *Decreto n. 9.580, de 22 de novembro de 2018*. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. “Art. 33. Constituem rendimento bruto todo o produto do capital, do trabalho ou da combinação de ambos, os alimentos e as pensões percebidos em dinheiro, os proventos de qualquer natureza e os acréscimos patrimoniais não correspondentes aos rendimentos declarados ([Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional, art. 43, caput, incisos I e II](#); e [Lei nº 7.713, de 1988, art. 3º, § 1º](#)).” Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9580.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9580.htm) Acesso em: 30 jun. 2023.

em Direitos, como “créditos – empréstimos concedidos”, ou em Dívidas e Ônus Reais, respectivamente.

O segundo elemento do empréstimo garantido por hipoteca reversa é a alienação forçada do imóvel gravado. Convém examinar se, em tese, incidiria imposto a título de ganho de capital.

No caso da hipoteca convencional, sua execução judicial, a culminar pela arrematação ou adjudicação, ensejará a transferência coativa da propriedade sobre o imóvel, realizada pelo Estado (v.g. Estado-Juiz), do executado mutuário, em favor do melhor lançador ou do adjudicador.

A despeito de profunda divergência sobre a natureza dessa aquisição de propriedade, se originária ou derivada, é seguro afirmar que a propriedade não é transmitida em momento algum ao Estado. Os que compreendem que a aquisição é originária fundamentam na ausência de vontade do executado na alienação forçada. Já os que vislumbram uma aquisição derivada apontam que devem ser observados os princípios registrais da continuidade e da especialidade subjetiva, com o domínio sendo adquirido pelo arrematante contendo eventuais ônus e gravames constantes da publicidade registral. Então, nessa segunda ótica, não haveria ruptura no liame subjetivo, na cadeia dominial, que passaria do executado ao arrematante, a despeito da ausência de vontade do primeiro<sup>292</sup>.

Na eventualidade de o valor obtido na arrematação superar a dívida exequenda, despesas e encargos, o excedente deverá ser entregue ao executado. Além desse excedente, se o valor de arrematação for superior ao da anterior aquisição pelo executado mutuário, então haverá ganho de capital, a atrair a incidência de IR, sendo contribuinte o mutuário.

Sem embargo de regras especiais de dedução e mesmo de isenção da venda (ainda que forçada) de imóvel residencial com ganho de capital, o regramento geral é de que incide IR, sobre o ganho de capital (calculado como a diferença entre o valor de aquisição do imóvel residencial, conforme informado na Declaração Anual do Imposto de Renda, e o valor da venda em leilão), que constitui a base de cálculo, a alíquotas que variam entre 15%, 17,5%, 20% e 22,5%, conforme ganhos de até R\$ 5 milhões, entre mais de R\$ 5 milhões e R\$ 10 milhões, entre mais de R\$ 10 milhões e R\$ 30 milhões, e acima de R\$ 30 milhões, respectivamente. A hipótese de ganho de capital tende a ser rara na prática,

---

<sup>292</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 12. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 955.

mormente pelas alíquotas mais altas, visto que na praxe de execução judicial dificilmente o valor obtido na arrematação enseja excedente a ser entregue ao executado. Seja como for, na execução de hipoteca reversa, a eventual tributação de IR no ganho de capital, mesmo diante das especificidades do novo instituto, não configura incompatibilidade ao regramento tributário vigente, tampouco incidência tributária mais onerosa do que a que se verifica no ganho de capital de venda de imóvel residencial em geral.

Outra hipótese a ser analisada é se o marco regulatório admitir que a hipoteca reversa possa assumir também a figura da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel – a denominada “alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel” (o que será desenvolvido oportunamente).

Diante de mora não purgada, consolida-se a propriedade, antes resolúvel, em nome do credor fiduciário, mediante averbação na matrícula do imóvel, à vista da prova do pagamento, por este, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio (art. 26, § 7º, Lei n. 9.514/1997<sup>293</sup>). Como cediço, em seguida o fiduciário precisa levar o bem imóvel a leilão extrajudicial, segundo o procedimento descrito na Lei n. 9.514/1997. Doravante há algumas semelhanças com a arrematação judicial em execução de hipoteca, no que diz respeito a eventual valor obtido na arrematação superar a dívida exequenda, despesas e encargos.

Nesse caso, eventual excedente deverá ser entregue ao proprietário anterior à arrematação, isto é, ao fiduciário (na condição de exequente extrajudicial, de mutuante que obteve a pretérita consolidação da propriedade do imóvel em decorrência da mora não purgada do mutuário). Salienta-se que, regra geral, o valor do imóvel em garantia fiduciária a ser considerado para fins de consolidação e, mais importante, para fins de venda em leilão, é o valor de avaliação do imóvel, constante do contrato de empréstimo garantido por alienação fiduciária, e critérios para a respectiva revisão (Lei n. 9.514/1997, art. 24, VI).

Sem embargo de eventuais regras especiais em contrário, o regramento geral é o mesmo exposto acima acerca da arrematação em execução hipotecária: incide IR, sobre o ganho de capital (a diferença entre valor de venda e valor de aquisição anterior), que

---

<sup>293</sup> BRASIL. Lei n. 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. “Art. 26. (...) § 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm) Acesso em: 31 mai. 2023.

constitui a base de cálculo, com alíquotas que variam de 15% a 22,5%, conforme as mesmas faixas acima referidas. Aqui também a hipótese de ganho de capital tende a ser rara na prática, mormente pelas alíquotas mais altas, visto que na praxe de execução extrajudicial da Lei 9.514/1997, dificilmente o valor obtido na arrematação enseja excedente a ser entregue ao exequente.

Por essas razões, na alienação fiduciária em garantia reversa atinge-se a mesma conclusão da execução hipotecária: a eventual tributação de IR no ganho de capital, mesmo diante das especificidades do novo instituto, não configura incompatibilidade ao regramento tributário vigente, tampouco incidência tributária mais onerosa do que a que se verifica no ganho de capital de venda de imóvel residencial em geral.

O terceiro e último elemento do empréstimo garantido por hipoteca reversa são os juros devidos ao mutuante, em decorrência da onerosidade do mútuo bancário. Nesse caso os juros inserem-se no fato gerador do IR, como a “aquisição da disponibilidade econômica ou jurídica” de “renda, assim entendido o produto do capital” (art. 43, I, CTN). O contribuinte é o mutuante e, a partir do vigente Decreto Regulamentador do IR, Decreto n. 9.580, de 22 de novembro de 2018, mesmo diante das especificidades do empréstimo por hipoteca reversa, não se vislumbra incompatibilidade ao regramento tributário vigente, tampouco incidência tributária mais onerosa do que a que se verifica tributação de juros em outras modalidades de empréstimo bancário.

#### 4.2.11.2 Esferas estadual e municipal

Os impostos de transmissão devem ser examinados em conjunto, tanto quanto possível. Sob as égides das Constituições de 1945 e de 1967, havia um único imposto de transmissão, de competência estadual, o que reflete a disciplina constante do CTN, arts. 35 e seguintes. Com o advento da CF/1988, foi cindido em dois, qual seja o Imposto de Transmissão *Causa Mortis* e Doação (ITCMD), de competência estadual, e o ITBI, de competência municipal (CF/1988, arts. 155, I, 156, II). As citadas disposições do CTN precisam ser lidas, portanto, à luz da CF/1988.

O ITCMD recai sobre a transmissão “de quaisquer bens e direitos”, conforme art. 155, I, CF/1988. É imposto de transmissão a título gratuito, ao passo que o ITBI envolve transmissão onerosa, e é restrito a bens imóveis. Por transmissão compreende-se a mudança de titularidade sobre bem ou direito. Ambos assumem feição predominantemente fiscal, submetem-se a legalidade, anterioridade e noventena tributárias.

No que toca ao ITCMD, para fins de hipoteca reversa, notadamente pela especificidade de a dívida se tornar exigível após o óbito do mutuário, cumpre examinar o contorno do fato gerador transmissão *causa mortis*, não sendo relevante o fato gerador da doação. Outro recorte é a análise do ativo correspondente ao imóvel hipotecado e do passivo correspondente ao total da dívida decorrente do empréstimo. Por haver diversidade normativa do tributo em cada Estado, a análise limita-se a elementos centrais da exação.

No ITCMD *causa mortis* de bem imóvel e respectivos direitos, a competência é do Estado onde se encontra o imóvel (art. 155, § 1º, CF/1988). Irrelevante, assim, o Estado do local do óbito ou o do último domicílio do *de cuius*.

No fato gerador de transmissão *causa mortis* “ocorrem tantos fatos geradores distintos quantos sejam os herdeiros ou legatários” (art. 35, parágrafo único, CTN).

A abertura da sucessão ocorre no exato momento da morte, forte no art. 1.784, CC/2002, que consagra o princípio de *saisine*. Esse marco temporal também é adotado para fins tributários, como definição da legislação aplicável, alíquota vigente (Súmula n. 112, STF), entre outros. Em sentido contrário, há jurisprudência que respalda lei estadual que admite a avaliação do valor do imóvel posterior à data do óbito, por exemplo avaliação do valor do imóvel à época do do cálculo do imposto devido.

No procedimento judicial de inventário, o pagamento do tributo deve ser feito após a avaliação dos bens do espólio (admitida a dispensa de avaliação em alguns casos), o cálculo do tributo e a homologação desse cálculo (arts. 630 a 638 do CPC/2015). No arrolamento, o imposto de transmissão é lançado administrativamente após a homologação da partilha pelo juiz (art. 662, § 2º, CPC/2015). No inventário extrajudicial, o recolhimento dos tributos incidentes deve anteceder a lavratura da escritura (art. 15, Resolução CNJ n. 35, de 24 de abril de 2007).

Em geral, na apuração do patrimônio transmitido em *causa mortis* busca-se o resultado do total de ativos, subtraído do total de passivos.

A título de exemplo, a lei distrital dispõe que nas transmissões *causa mortis*, o valor do patrimônio transmitido consiste na “soma do valor dos títulos e dos créditos acrescida do valor venal dos bens móveis, imóveis e direitos a eles relativos deixados, deduzida das dívidas contraídas pelo de cuius” (Lei Distrital n. 3.804, de 8 de fevereiro de 2006, art. 7º, I). Se o resultado for negativo, não haverá imposto a recolher e, no âmbito civil, as dívidas remanescentes serão extintas sem adimplemento, vedado aos credores

insatisfeitos executarem o patrimônio particular dos herdeiros ou legatários, por força do art. 1.792, CC/2002<sup>294</sup>. Se o resultado for positivo, haverá imposto a recolher.

Assim, no contexto da hipoteca reversa, segundo o vigente regime de ITCMD, a dívida correspondente representa um componente do passivo do patrimônio e, como tal, a princípio precisaria entrar no cálculo do imposto de transmissão (a reduzir a base de cálculo), se ainda não tiver sido adimplida por ocasião do cálculo. De outra banda, o imóvel hipotecado entraria no cálculo do imposto como ativo (majorando a base de cálculo).

Ao se cogitar em um marco legal para a hipoteca reversa, essa questão do ITCMD merece reflexão. Um dilema essencial na hipoteca reversa é se deve haver permissão ou proibição do *negative equity*, que se verifica quando a dívida supera o valor da garantia e o credor mutuante é autorizado a buscar a satisfação do crédito sobre o imóvel dado em garantia e demais bens do patrimônio do mutuário devedor (no caso, do espólio). O dilema será enfrentado oportunamente, cabendo antecipar que se reputa mais equilibrada a hipoteca reversa com proibição de *negative equity*, de sorte que a execução da dívida se limita ao valor obtido na alienação forçada do imóvel dado em garantia. Por ora, examina-se o ITCMD em ambos os casos.

Na proibição de *negative equity* (sem entrar no mérito, nesta etapa, se é melhor que a proibição conste no marco legal ou, ante lacuna legal, venha a ser prevista contratualmente), como visto, a dívida necessariamente está atrelada, e limitada sua execução, à garantia. Se o valor obtido com a alienação forçada do imóvel for inferior à dívida, ainda assim a obrigação será encerrada, e totalmente exonerado o devedor. Em nada afeta diretamente outros bens do patrimônio do mutuário e, por extensão, do acervo hereditário. Em certa medida, o imóvel gravado constitui um patrimônio de afetação, pois adstrito ao adimplemento dessa dívida bancária. Diante dessa especificidade, e ao menos enquanto não encerrada a execução da dívida garantida, não se vislumbra justificativa para que ambos constem do acervo hereditário, para fins de cálculo do imposto. Afinal, com o óbito surge uma (esperada) instabilidade na relação jurídica, que só cessará ao término da execução da garantia, que consistirá em um dos seguintes resultados.

Primeiro, se o valor de arrematação do imóvel gravado for inferior ou igual ao total da dívida (nesse caso, a dívida estará extinta, como visto). Segundo, se o valor de

---

<sup>294</sup> CC/2002: “Art. 1.792. O herdeiro não responde por encargos superiores às forças da herança; incumbelhe, porém, a prova do excesso, salvo se houver inventário que a escuse, demonstrando o valor dos bens herdados”.

arrematação do imóvel gravado for superior ao total da dívida (nesse caso, o valor excedente será entregue ao espólio, como visto).

Como se deduz, somente o segundo resultado gera algum efeito para fins de cálculo do ITCMD: o valor excedente será incorporado oportunamente ao acervo hereditário, como ativo, para fins de cálculo do ITCMD. A sucessão hereditária conta com institutos ligados à entrada superveniente de ativo no acervo, como os bens sonogados, a colação dos bens doados, e, mais apropriado ao caso em tela, a sobrepartilha (art. 2.022, CC/2002)<sup>295</sup>.

Então convém que o legislador esteja atento a esses aspectos e promova os ajustes necessários, conforme competência legislativa tributária (notadamente, a reversa de lei complementar federal para matérias elencadas no art. 146 do texto constitucional, e as competências legislativas dos entes subnacionais, em matéria de ITBI, ITCMD, por exemplo).

A solução apresentada também é adequada para quando a dívida é adimplida por outros meios (como por recursos de herdeiros ou mesmo de terceiros), sem execução da garantia. Nesse caso, o bem imóvel, livre do gravame, ingressará no acervo hereditário, a acarretar os efeitos civis e tributários já mencionados.

Já no caso de permissão de *negative equity* na hipoteca reversa, sendo assegurado ao credor executar não só o bem dado em garantia como os demais bens do patrimônio, não subsistem as razões apontadas supra, logo o atual regramento do ITCMD, nesse ponto, parece satisfatório.

Superada a primeira questão geral de ITCMD, convém cindir o empréstimo garantido por hipoteca reversa caso o marco legal admita tanto a figura da hipoteca reversa propriamente dita quanto da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, com observações complementares ao já exposto, pelas especificidades de cada uma das figuras.

No caso da hipoteca reversa propriamente dita, com o óbito do mutuário a dívida torna-se exigível. Cabe inicialmente ao espólio quitá-la espontaneamente, por exemplo a partir de recursos financeiros do acervo patrimonial do *de cujus*, o que asseguraria a permanência do imóvel no acervo hereditário, ou, escoado o prazo assinado, aguardar a execução hipotecária promovida pelo mutuante.

---

<sup>295</sup> CC/2002. “Art. 2.022. Ficam sujeitos a sobrepartilha os bens sonogados e quaisquer outros bens da herança de que se tiver ciência após a partilha”.

Considerado o regime vigente de ITCMD, a dívida representa passivo do patrimônio e, como tal, precisa entrar no cálculo do imposto de transmissão. O imóvel hipotecado entra no cálculo do imposto como ativo. Nessa linha, o mais adequado seria não considerar o valor correspondente à propriedade plena sobre o imóvel, mas sim o valor correspondente ao imóvel gravado por hipoteca reversa, v.g. valor da propriedade plena subtraído do valor atualizado da dívida. Esse entendimento coaduna-se com a regra geral da base de cálculo do imposto, que consiste no “valor venal dos bens ou direitos transmitidos” (art. 38, CTN).

Ilustrativamente, o regramento supra proposto é, em essência, compatível com a Lei Distrital n. 3.804, de 8 de fevereiro de 2006, que dispõe quanto ao Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCD, e dá outras providências. Nesse sentido, na transmissão *causa mortis* a base de cálculo é o valor do patrimônio transmitido “assim entendido, a soma do valor dos títulos e dos créditos acrescida do valor venal dos bens móveis, imóveis e direitos a eles relativos deixados, deduzida das dívidas contraídas pelo *de cujus*” (art. 7º, I). Segundo a dicção legal, no “desmembramento” do imóvel, o valor venal dos direitos reais será de 70% do valor venal do bem, e a nua propriedade será de 30% do valor venal do bem (art. 7º, § 4º)<sup>296</sup>.

Nesse ponto, o dispositivo legal parece regular direitos reais fracionados, como enfiteuse, superfície, usufruto e, no limite, promessa de compra e venda registrada e alienação fiduciária em garantia. Pelo princípio da tipicidade tributária, desdobramento da legalidade tributária, a interpretação e aplicação deve ser estrita.

Assim, para o imposto de transmissão não considerar o valor venal da propriedade plena do imóvel, seria necessário conferir nova redação ao artigo, a fim de enquadrar a propriedade de imóvel gravada por hipoteca reversa (caso introduzida no ordenamento jurídico), a aplicar algum percentual do valor venal da propriedade plena do imóvel. Mesmo em se tratando de imposto real, não se vislumbra suficiente justificativa para a

---

<sup>296</sup> DISTRITO FEDERAL. *Lei n. 3.804, de 8 de fevereiro de 2006, que dispõe quanto ao Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCD, e dá outras providências.* “Art. 7º A base de cálculo do Imposto é: I - nas transmissões causa mortis, o valor do patrimônio transmitido, assim entendido, a soma do valor dos títulos e dos créditos acrescida do valor venal dos bens móveis, imóveis e direitos a eles relativos deixados, deduzida das dívidas contraídas pelo de cujus; (...) § 1º O valor venal de que trata este artigo será determinado pela administração tributária por meio de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e na declaração do sujeito passivo. (...) § 4º Na hipótese de desmembramento da propriedade, o valor venal: I - dos direitos reais será de 70% (setenta por cento) do valor venal do bem; II - da propriedade nua será de 30% (trinta por cento) do valor venal do bem”. Disponível em: <https://www.fazenda.df.gov.br/aplicacoes/legislacao/legislacao/TelaSaidaDocumento.cfm?txtNumero=3804&txtAno=2006&txtTipo=5&txtParte=> Acesso em: 31 mai. 2023.

imposição da mesma carga tributária entre imóvel submetido a propriedade plena e imóvel gravado com hipoteca, pois o valor venal (de mercado) de ambos normalmente não é o mesmo.

De todo modo, a crítica ao dispositivo legal não envolve qualquer especificidade da hipoteca reversa, sendo um problema comum a qualquer modalidade de hipoteca. Nesse sentido, o dispositivo legal não acarreta uma desvantagem da hipoteca reversa em relação a outras modalidades de hipoteca.

Sem prejuízo das observações gerais de impostos de transmissão e soluções propostas, outra hipótese a ser analisada é se o marco regulatório admitir que a hipoteca reversa possa assumir também a figura da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel – a denominada “alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel”.

Como visto, na Lei n. 9.514/1997, a mora não purgada integral e tempestivamente enseja a consolidação da propriedade em prol do credor fiduciário. Se no curso da execução do contrato principal falece o fiduciante, há a transmissão aos herdeiros, com incidência do ITCMD, segundo o que dispuser a lei estadual.

Ocorre que na hipoteca reversa em geral, a exigibilidade da dívida só ocorre a partir da morte do mutuário.

Caso se siga à risca o disposto no regime da alienação fiduciária em garantia “tradicional”, sem adaptações mínimas, haveria a incidência: (i) de ITCMD, pelo falecimento do mutuário, cuja base de cálculo não é o valor do bem imóvel, mas sim o dos direitos decorrentes do empréstimo com garantia reversa (precisamente, o direito de pagar a dívida vencida e conseqüentemente adquirir a propriedade plena sobre o imóvel); (ii) na hipótese de o espólio não quitar tempestivamente a dívida, então haveria a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, com o recolhimento de ITBI; (iii) com a subsequente venda em leilão, novo recolhimento de ITBI, pelo arrematante; (iv) alternativamente a (iii), “até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas” (art. 27, § 2º-B, Lei n. 9.514/1997)<sup>297</sup>, o que enseja a incidência de ITBI, a ser recolhido pelo fiduciante espólio.

---

<sup>297</sup> BRASIL. Lei n. 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. “Art. 27. (...) § 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata

Como se constata, enquanto na alienação fiduciária em garantia “tradicional” espera-se duas incidências de ITBI ao longo da execução da garantia fiduciária, na alienação fiduciária em garantia reversa haveria muito provavelmente três incidências tributárias, sendo duas de ITBI e uma de ITCMD.

Nesse sentido, pelo aspecto tributário, emerge uma desvantagem comparativa dessa figura específica de hipoteca reversa (alienação fiduciária em garantia reversa) em relação à modalidade atualmente prevista na Lei 9.514/1997. Além da desvantagem comparativa, haveria baixa plausibilidade econômica na incidência de ITCMD, pois é muito reduzido o efetivo proveito econômico obtido pelo espólio em decorrência dos direitos decorrentes do empréstimo com garantia reversa nessas circunstâncias de iminência da consolidação da propriedade pelo fiduciante.

Forte nessa compreensão, deve-se cogitar de arranjo tributário específico a essa etapa peculiar e inevitável da hipoteca reversa, a conciliar os impostos que, hodiernamente, deveriam incidir.

Nessa linha, das três incidências tributárias acima referidas, a terceira (do ITBI a ser recolhido pelo arrematante) deve ser mantida em qualquer caso, pois a hipótese é da essência do fato gerador do ITBI, de incidência comum a toda e qualquer transmissão onerosa de bem imóvel. É no conjunto das duas primeiras incidências ((i) ITCMD pelo fato gerador do falecimento do mutuário, a ser recolhido pelo espólio; (ii) ITBI pela consolidação da propriedade, a ser recolhido pelo fiduciário) que se apresenta a inadequação do vigente arranjo tributário. Por mais que sejam distintos os contribuintes, em ambos os casos o proveito econômico que enseja a tributação é efêmero, precário, à vista do andamento regular da fase de execução da garantia fiduciária.

Em se tratando de alienação fiduciária em garantia da Lei 9.514/1997, o correspondente arranjo tributário não parece ter sido concebido para abarcar um empréstimo cuja exigibilidade da dívida e o encerramento do contrato ocorrem com o óbito do mutuário. Na Lei 9.514/1997, o falecimento do mutuário (devedor fiduciante) enseja a transmissão dos direitos decorrentes do empréstimo garantido por alienação

---

o § 2º 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 fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)”. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm) Acesso em: 31 mai. 2023.

fiduciária ao espólio, a manutenção do empréstimo, com sucessão contratual pelo espólio, sem afetar o regime de exigibilidade da dívida.

Ao contrário, diante das particularidades acima apontadas da alienação fiduciária em garantia reversa e da lógica econômica subjacente, parece excessivo conceber um fato gerador decorrente do óbito, e outro decorrente da consolidação da propriedade. Enquanto na Lei 9.514/1997 é a mora que causa a consolidação, sem qualquer relação com óbito, na alienação fiduciária em garantia reversa há uma proximidade muito maior entre o óbito e a consolidação da propriedade (embora seja impreciso afirmar que o óbito seria causa direta e automática da consolidação, porque deve se oportunizar ao espólio quitar a dívida, evitando a consolidação pelo fiduciário e, por extensão, a execução do imóvel dado em garantia).

Sem prejuízo de exame aprofundado da questão em pesquisa posterior, a solução caminha pela supressão de uma das duas incidências tributárias iniciais acima referidas (óbito e consolidação da propriedade). Com uma supressão, o total de duas incidências tributárias em decorrência da execução da garantia fiduciária torna-se o mesmo, tanto na alienação fiduciária em garantia “tradicional”, como na alienação fiduciária em garantia reversa.

A se considerar a lógica econômica e a essência desta modalidade, é mais razoável manter o ITBI da consolidação e suprimir o ITCMD. Além das razões gerais já expostas, no contexto da alienação por garantia reversa, essa solução reconhece a relevância da consolidação, se comparada com o evento morte, pela perspectiva da consolidação do imóvel com proveito econômico mais efetivo. Mantém a desejável (sempre que viável) simetria com o atual arranjo tributário da Lei 9.514/1997, o que não ocorreria se a supressão recaísse sobre o ITBI da consolidação. Outra razão é que a contratação do empréstimo com garantia reversa já praticamente retira do futuro acervo hereditário o imóvel residencial; seria desproporcional que o espólio viesse a ser onerado com o recolhimento de imposto sobre os direitos decorrentes do empréstimo com garantia reversa.

Em síntese ao item 4.2.11, o IOF, IR, ITBI e ITCMD afetam diretamente o empréstimo garantido por hipoteca reversa. Em linhas gerais, não há maior onerosidade tributária em relação a outras modalidades de empréstimo bancário, logo não se verifica uma desvantagem comparativa. Em outras palavras, é razoável afirmar que se a carga tributária que atualmente recai sobre empréstimos bancários não inibe o mercado correspondente, o mesmo deve ser projetado em relação à hipoteca reversa.

Não obstante, foram apontadas sugestões de aperfeiçoamento e de adaptação da legislação tributária em vigor, diante de especificidades desse empréstimo.

#### 4.2.12 *Outros riscos*

Por outros riscos pretendem-se elencar, sem pretensão de exaurimento, fatores que podem inibir a contratação do empréstimo em um caso concreto ou prejudicar sua imagem perante a sociedade, a comprometer o desenvolvimento do mercado.

No âmbito familiar, a hipoteca reversa pode provocar inúmeros efeitos adversos.

Pode surgir pressão indevida por parte de familiares do idoso, a fim de que contrate a hipoteca reversa e a renda obtida venha a ser utilizada em benefício desses mesmos familiares<sup>298</sup>. A depender das circunstâncias, o contrário também pode acontecer: pretensos herdeiros, por mais que gozem apenas de expectativa de direito à herança, podem melindrar o idoso a não contratar a hipoteca reversa. O término de relações conjugais também pode pressionar o idoso a contrair o empréstimo em questão<sup>299</sup>.

Até certo ponto, essas pressões internas no núcleo familiar, dirigidas a qualquer dos seus membros, são legítimas. Ora, se no seio da coletividade reconhece-se uma presunção geral de boa-fé, que acarreta uma presunção relativa de boa-fé nas relações jurídicas em geral, notadamente relações entre estranhos, com mais razão se reconhece uma presunção de boa-fé no agir de membros de uma família, entre pessoas unidas por vínculos sanguíneos, por afinidade, afetivos, socioafetivos, econômicos, patrimoniais, e dos quais decorrem graves deveres e responsabilidades impostas pelo ordenamento jurídico. Nessa linha de intelecção, o instituto da família é informado, ao que ora interessa, pelos princípios (i) da solidariedade familiar, haurido do art. 3º, I, da CF/1988; (ii) da não intervenção no núcleo familiar (art. 1.513, CC/2002); (iii) da isonomia entre cônjuges e entre companheiros (art. 226, § 5º, CF/1988, art. 1.511, CC/2002); (iv) da isonomia entre filhos (art. 227, § 6º, CF/1988, art. 1.596, CC/2002); (v) do melhor interesse da criança e do adolescente (art. 227, *caput*, CF/1988, arts. 1.583 e 1.584, CC/2002); (vi) da boa-fé objetiva (STJ, REsp 1.087.163/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy

---

<sup>298</sup> RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 207-229. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

<sup>299</sup> RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 209. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

Andrighi, j. 18.08.2011, DJe 31.08.2011<sup>300</sup>). Muito relacionado a idoso no âmbito familiar, ressalte-se o (vii) dever de os filhos maiores ajudarem e ampararem os pais na velhice, enfermidade ou carência (art. 229, CF/1988).

Desse breve panorama principiológico resulta que o núcleo familiar goza de relativa proteção a ingerências externas (ii). Somado a essa blindagem externa, o fortalecimento da isonomia nas suas relações internas (iii, iv) pressupõe, por imperativo lógico, a reserva ampla de um ambiente aberto a orientações, debates, resistências, críticas entre os membros, desde questões menores e corriqueiras da vida em família, até as grandes decisões, existenciais ou econômicas, a serem tomadas pelos seus membros. A proteção especial conferida aos interesses de alguns de seus membros (v, vii) é assegurada, entre outros meios, pela reserva desse espaço de debate entre seus membros. Por fim, presume-se que essas condutas estão sob o pálio da boa-fé objetiva.

Como primeira mitigação a essa blindagem do núcleo familiar, a presunção de boa-fé de seus membros e de autonomia volitiva de cada um deles admitem prova em contrário, mediante demonstração, por exemplo, de vício de consentimento, fraude, abuso de direito, até institutos de outros ramos, como de direito penal.

A segunda mitigação consiste no assessoramento prévio, sobretudo se prestado pelo tabelião de notas, ponto já abordado em profundidade no risco de complexidade do produto. Especificamente ao risco familiar e a potencial mácula na vontade do idoso que se dirige a contratar a hipoteca reversa, esse profissional do direito dotado de fé pública tem, entre as suas atribuições inafastáveis, aferir a identificação, a capacidade e a “manifestação clara de vontade das partes e dos intervenientes”, como testemunhas, cônjuge ou companheiro que confere outorga, e todos aqueles que comparecem ao ato (art. 215, CC/2002). Caso note alguma captação de vontade do idoso (erro, ignorância, dolo, coação) ante o contexto que se lhe apresenta, seu dever é exarar uma qualificação notarial negativa do ato, materializada por nota devolutiva, e não lavrar a escritura pública. A depender do que presenciar, e conforme dispuser as normas de serviço (do

---

<sup>300</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp n. 1.087.163/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, julgado em 18/8/2011, DJe de 31/8/2011. “PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REGISTRO CIVIL. ANULAÇÃO PEDIDA POR PAI BIOLÓGICO. LEGITIMIDADE ATIVA. PATERNIDADE SOCIOAFETIVA. PREPONDERÂNCIA. (...) 4. Nas relações familiares, o princípio da boa-fé objetiva deve ser observado e visto sob suas funções integrativas e limitadoras, traduzidas pela figura do venire contra factum proprium (proibição de comportamento contraditório), que exige coerência comportamental daqueles que buscam a tutela jurisdicional para a solução de conflitos no âmbito do Direito de Família”. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271087163%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%271087163%27\).suc.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271087163%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%271087163%27).suc.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja) Acesso em: 30 jun. 2023.

Tribunal de Justiça de seu Estado ou oriundas do CNJ), terá o dever de comunicar o fato à autoridade competente.

Caso o tabelião não logre identificar algum defeito e a escritura pública de hipoteca reversa seja lavrada, a outra mitigação é buscar posteriormente a tutela judicial, segundo o regime de invalidades do negócio jurídico.

Afora o campo familiar, no âmbito de políticas públicas, não se descarta que a hipoteca reversa gere externalidades. Embora no discurso político recorrentemente se mencione que o escopo é o de complementar o bem-estar social, é razoável ponderar que a sua implementação e eventual adesão em larga escala por idosos venha a gerar um efeito inverso, qual seja o de degradar algumas políticas de proteção social voltadas a idosos, notadamente de cunho previdenciário.

Já sob a perspectiva da economia doméstica (individual e familiar), o produto financeiro pode afetar a postura da pessoa com suas finanças, poupança e consumo.

Primeiro, a existência da hipoteca reversa no ordenamento jurídico e sua eficaz disponibilização no mercado pode influenciar que, ao longo da vida adulta, as pessoas estejam dispostas a poupar menos para a velhice, contando com a contratação da hipoteca reversa quando atingirem o piso etário de idoso. Segundo, como as quantias emprestadas em hipotecas reversas são livremente utilizadas pelo idoso mutuário, sem restrição quanto a finalidade, não se descarta que possa ser gasto no consumo de curto prazo, com produtos e serviços não essenciais, o que também vulnera uma proteção social adequada a esse grupo etário.

Da perspectiva de desigualdade social, como o requisito essencial para contratar a hipoteca reversa é que o idoso tenha imóvel residencial quitado, há quem argumente que o instituto tende a promover um agravamento da desigualdade social dentro de um grupo etário<sup>301</sup>.

Não obstante a plausibilidade de que esse conjunto de riscos venha a ocorrer em alguma escala, primeiro, são riscos essencialmente externos ao produto financeiro, como efeitos colaterais (como dito no início da seção, propôs-se a examinar riscos internos ao produto e ao desenvolvimento de seu mercado).

Segundo, neles há uma relação de causalidade muito mais tênue. É dizer, diversos fatores podem conduzir ou incrementar esses riscos/problemas já existentes, não cabendo

---

<sup>301</sup> RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 209/210. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

tributar exclusivamente ao eventual ingresso do novo produto financeiro. Por exemplo, pressões de familiares sobre idosos podem ocorrer quando envolver tomadas de decisão econômicas e financeiras relevantes, como a alienação do seu imóvel, a contratação de empréstimos em geral.

Terceiro, a se admitir, por hipótese, que venham a ocorrer esses riscos em uma escala factível, é razoável ponderar que o saldo final, por assim dizer, permaneceria positivo. Dito de outra forma, as vantagens de haver a opção de hipoteca reversa a idosos superam as eventuais desvantagens que reflexamente causem nessas outras áreas. Ou ainda, é melhor prever o instituto no ordenamento jurídico, reconhecendo possíveis desvantagens, do que não prever o instituto, relegando aos idosos somente as insatisfatórias opções de crédito atualmente disponíveis no mercado, como visto em seção antecedente.

Finalmente, a título de conclusão do capítulo, foi demonstrado, a partir de estudos desenvolvidos em diversas áreas não jurídicas, que há um expressivo mercado potencial para hipoteca reversa no Brasil. Em relação a riscos do produto e do mercado, procurou-se demonstrar que os riscos ou são pouco factíveis, ou contornáveis, mitigáveis, a depender, por exemplo, do marco legal que venha a ser implementado, das posturas e práticas dos agentes econômicos envolvidos. Não se vislumbrou risco que represente obstáculo intransponível ao desenvolvimento do produto financeiro no Brasil.

O próximo capítulo debruça sobre a inserção da hipoteca reversa no ordenamento jurídico brasileiro, com ênfase no exame da compatibilidade do instituto à ordem constitucional, nas interações com outros institutos existentes, sobretudo no campo do Direito Privado, e eventuais ajustes que se façam necessários.

## 5 HIPOTECA REVERSA E O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO VIGENTE

Após o exame da realidade social e econômica do idoso brasileiro na atualidade, expôs-se o instituto da hipoteca reversa, por meio de seu conceito, principais experiências estrangeiras, elementos essenciais. Em seguida, foram analisados o mercado potencial no Brasil, os principais riscos e respectivos mitigadores.

Na presente etapa examina-se a viabilidade jurídica de implantação da hipoteca reversa no país. Para tanto, primeiro será apresentado um quadro do atual regime jurídico do idoso no país. Segundo, serão traçadas considerações sobre o empréstimo bancário ao consumidor. Terceiro, o estado da arte dos direitos reais de garantia pertinentes. Quarto, interações com outros institutos existentes. Em todos, o fio condutor será o exame da compatibilidade dessas matérias com as especificidades da hipoteca reversa.

### 5.1 Regime jurídico do idoso

A existência de um regime jurídico do idoso pressupõe a justificação do desnivelamento jurídico entre gerações, relacionados ao **princípio da isonomia**, em sua acepção material. Mais precisamente, exige a demonstração de um *discrímen* que justifique o tratamento jurídico desigual a partir de um critério etário. Uma demonstração aprofundada da fundamentação para esse tratamento etário desigual escapa do objeto do presente estudo.

Brevemente, no caso brasileiro, o próprio texto constitucional apresenta normas especiais voltadas à tutela do idoso (art. 230), a flexibilizar a isonomia formal consagrada no art. 5º da CF/1988, abrindo caminho para o desenvolvimento de um regime jurídico próprio do idoso.

Sem embargo, registre-se que para cada norma infraconstitucional que elege critério etário cabe uma análise de constitucionalidade própria, a tomar como parâmetros a isonomia formal, a tutela constitucional especial do idoso, além de outros parâmetros específicos relacionados à norma em exame. Em outras palavras, é preciso perscrutar em que medida “uma finalidade potencialmente protetora converte-se em discriminação ou mesmo até que ponto uma certa compensação do papal dos ‘idosos’ e dos ‘jovens’, veiculada pela tradição, é reproduzida de forma irrefletida pelo Direito”<sup>302</sup>.

---

<sup>302</sup> NUSSBERGER, Angelika. *Limites de idade como problema de Direito Constitucional*. In: SARLET, Ingo Wolfgang. *Direitos fundamentais sociais: estudos de direito constitucional, internacional e comparado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 459.

Em linhas gerais a esse respeito, Angelika Nussberger conclui que:

um sistema jurídico no qual discriminações fundamentadas na idade fossem explicitamente proibidas não poderia oferecer nenhuma garantia pra uma compensação efetivamente justa entre as gerações em perspectiva horizontal – entre gerações dos idosos e a geração de moços – bem como em uma perspectiva vertical – entre as oportunidades e possibilidades que as pessoas recebem nas suas diversas faixas etárias<sup>303</sup>.

A atuação do Estado brasileiro direcionada especificamente ao idoso, precipuamente por essa condição, é relativamente recente, tendo como marco a Constituição Federal de 1988.

Não se ignora que a legislação previdenciária e assistencial é mais antiga, a remontar à metade do século XIX, em alguns países europeus mais industrializados, e a partir da década de trinta do século XX, no Brasil. Entretanto, nesse ramo do direito o paradigma essencial é a capacidade ou não de se sustentar economicamente, principalmente a partir do trabalho assalariado, e não a condição de idoso *per se*. Ademais, o escopo é basicamente de auxiliar no sustento material do incapacitado ao trabalho.

Já a noção de um Direito dos Idosos<sup>304</sup> é mais abrangente, não se limitando à ideia de auxílio material à subsistência. Para além dessa dimensão, abarca de normas penais especiais até a promoção do acesso à cultura e lazer pelo idoso. Segundo essa compreensão, afirma-se que “não bastam meras práticas assistencialistas, como de regra acontece, mas fundamentalmente políticas públicas inclusivas”<sup>305</sup>.

Em semelhante toada, a positivação, em diversos diplomas legais internacionais, da proteção à dignidade da pessoa humana, remonta ao final da Segunda Grande Mundial. A esse respeito, cite-se a Declaração Universal dos Direitos Humanos, de 1948 (arts. 1º, XXV), a Declaração da Filadélfia (que criou a Organização Internacional do Trabalho – OIT), de 1944, a Carta da Organização dos Estados Americanos, de 1948. A partir da noção geral de dignidade humana decorre a proteção à dignidade do idoso. Entretanto,

<sup>303</sup> NUSSBERGER, Angelika. *Limites de idade como problema de Direito Constitucional*. In: SARLET, Ingo Wolfgang. *Direitos fundamentais sociais: estudos de direito constitucional, internacional e comparado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 492.

<sup>304</sup> Por razões metodológicas, não se tratará do debate acerca da autonomia do Direito dos Idosos como um ramo do Direito. De todo modo, comunga-se da compreensão de que, a despeito da relevância da matéria e da presença de boa dose de sistematicidade nesse regime legal, carece de autonomia suficiente para se caracterizar como um (novo) ramo do direito, sendo adequado, contudo, enquadrá-lo como um microsistema.

<sup>305</sup> SERAU JÚNIOR, Marco Aurélio. *O Estatuto do Idoso e os direitos fundamentais*. **Revista de Direito Social**, ano 4, jan./fev. 2004, n. 13, p. 46.

diplomas legais especificamente voltados ao idoso, como dito, surgiram em momento posterior.

Nesse sentido, **no plano internacional**, aponta-se como marco histórico o Plano de Ação Internacional sobre o Envelhecimento, aprovado pela Assembleia Geral da Organização das Nações Unidas (ONU), em 3/12/1982. Reconheceu-se, então, a necessidade de políticas diferenciadas a englobar medidas em infra-estrutura, saúde e nutrição, habitação e meio ambiente, família, bem estar-social, previdência e emprego, educação e cooperação internacional<sup>306</sup>.

Como desdobramento desse Plano, e tendo em conta o descumprimento de suas metas por diversos países signatários, em 1991 foram publicados os Princípios das Nações Unidas a Favor de Pessoas Idosas. Em 1999 houve a Declaração de 1999 do Ano Internacional das Pessoas Idosas.

Em 2002, foram identificadas leis e políticas voltadas para o idoso em 79 (setenta e nove) países, dos quais em 29 (vinte e nove) logrou-se identificar a implementação dessas políticas<sup>307</sup>.

No **plano comparado**, alguns textos constitucionais protegem o idoso *per se*, como Portugal<sup>308</sup>, Espanha<sup>309</sup> e Brasil (art. 230, Constituição Federal de 1988). Para fins de rápida referência, há a compreensão de que, de todas as Constituições do continente europeu, “a que mais protege o direito do idoso é a portuguesa, por impor aos cidadãos e às instituições o dever de respeitar e de dar atenção especial pelas características d[ess]as

---

<sup>306</sup> DINIZ, Fernanda Paula. *Direitos dos idosos na perspectiva civil-constitucional*. Belo Horizonte: Arraes Editores, 2011, p. 52.

<sup>307</sup> DINIZ, Fernanda Paula. *Direitos dos idosos na perspectiva civil-constitucional*. Belo Horizonte: Arraes Editores, 2011, p. 14.

<sup>308</sup> Cf. Constituição da República Portuguesa: “Artigo 67.º Família (...) 2. Incumbe, designadamente, ao Estado para proteção da família: (...) b) Promover a criação e garantir o acesso a uma rede nacional de creches e de outros equipamentos sociais de apoio à família, bem como uma política de terceira idade; (...) Artigo 72.º Terceira idade. 1. As pessoas idosas têm direito à segurança económica e a condições de habitação e convívio familiar e comunitário que respeitem a sua autonomia pessoal e evitem e superem o isolamento ou a marginalização social. 2. A política de terceira idade engloba medidas de carácter económico, social e cultural tendentes a proporcionar às pessoas idosas oportunidades de realização pessoal, através de uma participação ativa na vida da comunidade”.

PORTUGAL. *Constituição da República Portuguesa de 1976*. Disponível em: <https://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx#art62> Acesso em: 10 out. 2022.

<sup>309</sup> Cf. Constituição espanhola de 1978: “Artigo 50. Os poderes públicos garantirão, mediante pensões adequadas e periodicamente atualizadas, a suficiência económica aos cidadãos durante a terceira idade. Também, e independentemente das obrigações familiares, promoverão o seu bem-estar mediante um sistema de serviços sociais que atenderão aos seus problemas específicos de saúde, habitação, cultura e lazer”.

ESPAÑA. *Constituição espanhola de 1978*. Disponível em: <https://boe.es> Acesso em: 10 out. 2022.

peças”<sup>310</sup>. Prevalece, contudo, a positivação no texto constitucional da proteção ao idoso inserido no âmbito da previdência pública ou em uma cláusula geral de bem estar-social (v.g. Itália<sup>311</sup>, Suíça<sup>312</sup>). Alguns textos constitucionais, na cláusula de vedação à discriminação, expressamente aludem à discriminação em razão da idade (v.g. Finlândia<sup>313</sup>, Suíça<sup>314</sup>). Alguns textos constitucionais, na cláusula de vedação à discriminação, não aludem à discriminação em razão da idade (v.g. Alemanha<sup>315</sup>).

Em estudo comparado da legislação sobre idosos, concluiu-se que, de modo geral “as sociedades mais novas, como as latinas, não atingiram ainda o grau de comprometimento com seus membros mais velhos por não reconhecê-los (sic) como um

<sup>310</sup> MORENO, Denise Gasparini. *O Estatuto do Idoso*. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 166.

<sup>311</sup> Cf. Constituição Italiana: “Art. 38 Todos os cidadãos, impossibilitados de trabalhar e desprovidos dos recursos necessários para viver, têm direito ao próprio sustento e à assistência social. Os trabalhadores têm direito a que sejam previstos e assegurados meios adequados às suas exigências de vida em caso de acidente, doença, invalidez, velhice e desemprego involuntário. Os incapacitados e os deficientes têm direito à educação e ao encaminhamento profissional. Às tarefas previstas neste artigo proveem órgãos e instituições predispostos ou integrados pelo Estado. A assistência privada é livre”. [destaques acrescidos]  
ITÁLIA. *Constituição da República Italiana de 1948*. Disponível em: [https://www.senato.it/sites/default/files/media-documents/COST\\_PORTOGHESE.pdf](https://www.senato.it/sites/default/files/media-documents/COST_PORTOGHESE.pdf) Acesso em: 10 out. 2022.

<sup>312</sup> Constituição Federal da Confederação da Suíça: “Art. 111º Previdência de velhice, sobreviventes e inválidos 1 A Confederação toma medidas para uma previdência satisfatória de velhice, sobre viventes e inválidos. Esta repousa em três colunas, que são o seguro da Confederação suíça de velhice, sobreviventes e inválidos, da previdência profissional e da previdência privada. 2 A Confederação providencia que o seguro da Confederação suíça de velhice, sobreviventes e inválidos, bem como a previdência profissional possam atender permanentemente a seus objectivos. 3 Pode obrigar os cantões a dispensar instituições do seguro da Confederação suíça de velhice, sobreviventes e inválidos, bem como da previdência profissional e suas obrigações fiscais e conceder redução de impostos sobre as contribuições e pretensões em curso, para os segurados e suas empregadoras e empregadores. 4 Em colaboração com os cantões, a Confederação incentiva a previdência privada, nomeadamente, através de medidas da política fiscal e da propriedade”.  
SUÍÇA. *Constituição Federal da Confederação da Suíça, de 1999*. Disponível em: [https://www.ccisp-newsletter.com/wp\\_docs/Bundesverfassung\\_PT.pdf](https://www.ccisp-newsletter.com/wp_docs/Bundesverfassung_PT.pdf) Acesso em: 10 out. 2022.

<sup>313</sup> Constituição da Finlândia, de 1999 (revisada em 2011): “CAPÍTULO 2. DIREITOS E LIBERDADES BÁSICOS  
Seção 6. Igualdade. Todos são iguais perante a lei. Ninguém deve, sem uma razão aceitável, ser tratado de forma diferente de outras pessoas em razão de sexo, idade, origem, idioma, religião, convicção, opinião, saúde, deficiência ou outro motivo que lhe diga respeito”. [destaques acrescidos]  
FINLÂNDIA. *Constituição da Finlândia, de 1999 (revisada em 2011)*. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/97901/constitucao-da-finlandia-de-1999-revisada-em-2011> Acesso em: 26 out. 2022.

<sup>314</sup> Constituição Federal da Confederação da Suíça: “Art. 8º Igualdade perante a lei 1 Todas as pessoas são iguais perante a lei. 2 Ninguém deve ser discriminado, especificamente não em razão de sua origem, raça, sexo, idade, língua, posição social, forma de vida, convicção religiosa, ideológica ou política ou, ainda, em virtude de qualquer deficiência física, mental ou psíquica”.  
SUÍÇA. *Constituição Federal da Confederação da Suíça, de 1999*. Disponível em: [https://www.ccisp-newsletter.com/wp\\_docs/Bundesverfassung\\_PT.pdf](https://www.ccisp-newsletter.com/wp_docs/Bundesverfassung_PT.pdf) Acesso em: 10 out. 2022.

<sup>315</sup> Lei Fundamental da República Federal da Alemanha: “Artigo 3 [Igualdade perante a lei] (1) Todas as pessoas são iguais perante a lei. (2) (...) (3) Ninguém poderá ser prejudicado ou favorecido por causa do seu sexo, da sua descendência, da sua raça, do seu idioma, da sua pátria e origem, da sua crença ou das suas convicções religiosas ou políticas. Ninguém poderá ser prejudicado por causa da sua deficiência”.  
ALEMANHA. *Lei Fundamental da República Federal da Alemanha, de 23 de maio de 1949*. Edição de junho de 2022. Disponível em: <https://www.btg-bestellservice.de/pdf/80208000.pdf> Acesso em: 26 out. 2022.

grupo ativo o suficiente para exercer seus direitos”<sup>316</sup>. A legislação do idoso no Brasil é compatível com os níveis de proteção encontrados na legislação estrangeira, embora “não tenhamos uma legislação abrangente como a dos Estados Unidos ou até mesmo eficaz como a da Europa”<sup>317</sup>.

No **plano interno**, o marco inicial da preocupação com o envelhecimento é creditado ao governo Ernesto Geisel, quando ocorreu, em 1976, o Seminário Nacional de Estratégias de Políticas para o Idoso, promovido pelo Ministério da Previdência e Assistência Social<sup>318</sup>.

A **Constituição brasileira de 1988**, art. 230<sup>319</sup>, inova em relação aos textos constitucionais anteriores, ao prever proteção específica ao idoso, não se resumindo a questões de ordem previdenciária (e.g. Constituição brasileira de 1934, art. 121, § 1º, “h”; Constituição brasileira de 1937, art. 137; Constituição brasileira de 1946, art. 157; Constituição brasileira de 1967, art. 158; Emenda Constitucional n. 1, de 1969, art. 165). Entre os motivos que ensejaram a inserção de tutela específica ao idoso destacam-se a preocupação do constituinte originário com a proteção a pessoas vulneráveis e a necessidade de atribuir tutela jurídica especial a parcela cada vez maior da população, considerado o aumento da expectativa de vida do brasileiro<sup>320</sup>.

O art. 230 do texto constitucional vigente confere maior concretude à cláusula geral de proteção à dignidade humana, em especial a dignidade de pessoas mais vulneráveis, a exemplo de crianças, adolescentes e indígenas. Representa, ainda, mais uma superação do paradigma liberal de o Direito considerar o homem em abstrato, sem espaço para diferenciações no plano normativo:

<sup>316</sup> BRAGA, Pérola Melissa Vianna. *Direitos do idoso de acordo com o Estatuto do Idoso*. São Paulo: Quartier Latin, 2005, p. 212.

<sup>317</sup> BRAGA, Pérola Melissa Vianna. *Direitos do idoso de acordo com o Estatuto do Idoso*. São Paulo: Quartier Latin, 2005, p. 234.

<sup>318</sup> LENEA, Gaelzer. *Seminário Nacional sobre estratégias de política social para o idoso no Brasil*. [material de apoio]. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/95581/estrategia.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Acesso em: 10 out. 2022.

<sup>319</sup> Cf. Constituição Federal de 1988: “Art. 230. A família, a sociedade e o Estado têm o dever de amparar as pessoas idosas, assegurando sua participação na comunidade, defendendo sua dignidade e bem-estar e garantindo-lhes o direito à vida. § 1º Os programas de amparo aos idosos serão executados preferencialmente em seus lares. § 2º Aos maiores de sessenta e cinco anos é garantida a gratuidade dos transportes coletivos urbanos”.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em: 10 out. 2022.

<sup>320</sup> MORAES, Maria Celina Bodin de; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado. *Comentário ao art. 230*. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (coord.). *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013, p. 2144.

O antigo enfoque jurídico patrimonial, produtivo e exclusivamente econômico que preponderava no sistema impedia que o idoso ocupasse um lugar relevante na ordem jurídica social, uma vez que, geralmente, se encontrava já do lado de fora da cadeia produtiva. Tal lógica eminentemente produtivista foi interrompida pelo legislador constitucional de 1988 (...). Na materialização da dignidade da pessoa idosa, portanto, estão sendo valorizados aspectos de outra ordem, tais como a convivência intergeracional, a preservação da memória e de identidades culturais, a transmissão das tradições e dos costumes às gerações mais jovens. A lógica produtivista deixou de determinar todas as prioridades, do ponto de vista jurídico, e as relações de índole existencial puderam instalar-se em seu lugar<sup>321</sup>.

Merece referência, embora já ligado à assistência social, o art. 203, I, V, da CF/1988<sup>322</sup>, que expressamente elenca entre seus objetivos a proteção à velhice.

Ambos os dispositivos decorrem axiologicamente de princípios constitucionais maiores, notadamente o da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III), alçado a categoria de princípio fundamental da República Federativa do Brasil; o princípio da solidariedade, e a promoção do bem de todos, sem discriminação de idade (art. 3º, I e IV, respectivamente<sup>323</sup>).

Dado o conjunto de normas constitucionais voltadas à tutela do idoso, há quem vislumbre que a CF/1988 teria inovado ao consagrar a velhice:

como um direito humano fundamental porque ser velho significa ter direito à vida, significa dar continuidade a esse fluxo, que deve ser vivido com dignidade. (...) dessa forma, as demais fases da vida também estarão protegidas, uma vez que uma velhice digna e longa representa o coroamento de uma vida na qual o homem foi respeitado enquanto ser humano<sup>324</sup>.

Embora a questão escape do objeto da presente pesquisa, cabe o registro de que, a despeito da relevância da tutela constitucional do idoso, não se afigura como direito fundamental autônomo, mas sim como dimensão de outros já existentes e consagrados no texto constitucional, a exemplo, novamente, da dignidade da pessoa humana, como também do direito fundamental à vida, liberdade, saúde, entre outros.

<sup>321</sup> MORAES, Maria Celina Bodin de; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado. *Comentário ao art. 230*. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (coord.). *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013, p. 2145.

<sup>322</sup> “Art. 203. A assistência social será prestada a quem dela necessitar, independentemente de contribuição à seguridade social, e tem por objetivos:

I - a proteção à família, à maternidade, à infância, à adolescência e à velhice; (...) V - a garantia de um salário mínimo de benefício mensal à pessoa portadora de deficiência e ao idoso que comprovem não possuir meios de prover à própria manutenção ou de tê-la provida por sua família, conforme dispuser a lei” [destaques acrescidos].

<sup>323</sup> “Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: I - construir uma sociedade livre, justa e solidária; (...) IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação”.

<sup>324</sup> RAMOS, Paulo Roberto Barbosa. *A velhice na constituição*. **Seqüência: estudos jurídicos e políticos**, v. 20, n. 38, 1999, p. 90/91. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=paulo+roberto+barbosa+ramos&oq=pa](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=paulo+roberto+barbosa+ramos&oq=pa) Acesso em: 10 out. 2022.

No **plano infraconstitucional**, e com o escopo de disciplinar a tutela constitucional do idoso, foi editada a **Lei n. 8.842, de 1994**, que dispõe sobre a Política Nacional do Idoso. Regulamentada inicialmente pelo Decreto n. 1.948, de 1996, que foi revogado pelo Decreto n. 9.921, de 2019, que consolida atos normativos editados pelo Poder Executivo Federal que dispõem sobre a temática da pessoa idosa, alterado pelo Decreto n. 10.604, de 2021.

Ao que ora interessa, destacam-se, entre os princípios e diretrizes elencados nos arts. 3º e 4º, respectivamente, da lei em referência<sup>325</sup>, os que reforçam a dignidade, a autonomia, a defesa do bem-estar do idoso (art. 3º, I), como protagonista dessa política nacional (art. 3º, IV), a prestigiar seu convívio em comunidade, integrado às demais gerações (art. 4º, I), atendido prioritariamente pela sua família, em detrimento do atendimento asilar, exceto aos idosos sem condições de garantir a própria sobrevivência (art. 4º, III).

Foram listadas competências administrativas relacionadas à implementação dessa política nas áreas de promoção e assistência social, saúde, educação, trabalho e previdência social, habitação e urbanismo, justiça, cultura, esporte e lazer (art. 10).

Realce ao §1º do art. 10, que reafirma a presunção relativa de plena capacidade civil do idoso, ao dispor que “é assegurado ao idoso o direito de dispor de seus bens, proventos, pensões e benefícios, salvo nos casos de incapacidade judicialmente comprovada”.

O **Estatuto do Idoso, Lei n. 10.741, de 2003**, entrou em vigor em janeiro de 2004, sendo alterado pela Lei n. 14.423, de 2022, de cunho eminentemente redacional, ao substituir a(s) expressão(s) “idoso(s)” por “pessoa(s) idosa(s)”, doravante sendo denominado Estatuto da Pessoa Idosa.

---

<sup>325</sup> Cf. Lei n. 8.842, de 1994: “Art. 3º A política nacional do idoso reger-se-á pelos seguintes princípios: I - a família, a sociedade e o estado têm o dever de assegurar ao idoso todos os direitos da cidadania, garantindo sua participação na comunidade, defendendo sua dignidade, bem-estar e o direito à vida; (...) IV - o idoso deve ser o principal agente e o destinatário das transformações a serem efetivadas através desta política;

Art. 4º Constituem diretrizes da política nacional do idoso:

I - viabilização de formas alternativas de participação, ocupação e convívio do idoso, que proporcionem sua integração às demais gerações;

(...) III - priorização do atendimento ao idoso através de suas próprias famílias, em detrimento do atendimento asilar, à exceção dos idosos que não possuam condições que garantam sua própria sobrevivência; (...)”. [destaques acrescidos]

BRASIL. *Lei n. 8.842, de 4 de janeiro de 1994*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18842.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18842.htm) Acesso em: 10 out. 2022.

Reafirma o espírito do Plano Nacional do Idoso, contido na Lei n. 8.842, de 1994, e avança, ampliando o rol de direitos, aos quais qualifica como “direitos fundamentais” (Título II). Mais do que disposições voltadas para a Administração Pública, a lei em tela estabelece normas de cunho penal, civil, administrativo, processual, o que justifica a qualificação legislativa de estatuto. A estrutura do Estatuto assemelha-se à adotada no Estatuto da Criança e do Adolescente, Lei n. 8.069, de 1990.

Prevalece o elogio, no âmbito jurídico, ao citado Estatuto, sem embargo de pontuais críticas e propostas de aprimoramento. À guisa de ilustração, Marcos Ramayana avalia que “a legislação nacional carecia de um verdadeiro diploma legal capaz de assegurar regras eficazes de tutela ao status civitatis do ancião. Os eventuais aperfeiçoamentos legiferantes serão necessários”<sup>326</sup>. Com realce, afirmou-se que “dentre as discriminações positivas trazidas pelo Estatuto do Idoso, destacam-se aquelas relativas à segurança econômica, à condição de habitação e ao convívio familiar”<sup>327</sup>.

Ao que ora interessa, destacam-se os arts. 1º, 2º, 3º, incisos II, III, V, 10 e 37.

O **art. 1º**<sup>328</sup>, ao instituir o Estatuto da Pessoa Idosa, fixa o piso etário de 60 (sessenta) anos, tal qual o faz a Lei n. 8.842, de 1994 (art. 2º). Recentemente foi estabelecido marco etário especial, para fins de atendimento preferencial em relação aos demais idosos, aos maiores de 80 (oitenta) anos de idade<sup>329</sup>.

Depreende-se, assim, que o legislador adotou o critério cronológico para a delimitação do idoso. Ao assim dispor, conclui-se que os demais critérios não têm o condão de produzir maiores efeitos jurídicos.

A saber, os outros critérios são o psicobiológico (ou médico), o econômico-financeiro e o social, todos marcados por maior subjetividade<sup>330</sup>.

No primeiro, são ressaltadas as aptidões físicas do organismo e do intelecto; *e.g.* sexagenário portador de comorbidade mereceria mais proteção do que um saudável. No segundo, a hipossuficiência financeira é considerada; *e.g.* sexagenário hipossuficiente financeiramente mereceria mais proteção do que um de classe alta. No terceiro, são

<sup>326</sup> RAMAYANA, Marcos. *Estatuto do idoso comentado*. Rio de Janeiro: Roma Victor, 2004, p. 14.

<sup>327</sup> SERAU JÚNIOR, Marco Aurélio. *O Estatuto do Idoso e os direitos fundamentais*. **Revista de Direito Social**, ano 4, jan./fev. 2004, n. 13, p. 47.

<sup>328</sup> Art. 1º É instituído o Estatuto da Pessoa Idosa, destinado a regular os direitos assegurados às pessoas com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos. ([Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022](#))

<sup>329</sup> Parágrafo Segundo do Art. 3º incluído pela Lei nº 13.466, de 2017, alterado pela lei n.º 14.423, de 2022. Art. 3º. (...) § 2º Entre as pessoas idosas, é assegurada prioridade especial aos maiores de 80 (oitenta) anos, atendendo-se suas necessidades sempre preferencialmente em relação às demais pessoas idosas. ([Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022](#))

<sup>330</sup> MARTINEZ, Wladimir Novaes. *Comentários ao Estatuto do Idoso*. São Paulo: LTr, 2005, p. 20.

considerados aspectos como se vive em ambiente urbano ou rural, em ambiente familiar ou internado em estabelecimento de repouso; *e.g.* sexagenário que, quando em atividade, foi trabalhador rural, mereceria mais proteção do que um que foi trabalhador urbano (as tábuas de mortalidade urbano x rural ainda apontam diferenças nesse sentido).

Estudos de gerontologia criticam o critério legal etário, conforme notícia Angelika Nussberger, malgrado seja esse o critério amplamente adotado nos ordenamentos jurídicos:

A pesquisa gerontológica documenta que a evolução do rendimento mental e físico apenas com base na idade é dificilmente tipificável e é determinado por uma série de fatores independentes da idade, como o talento inicial, o grau de educação e cultura, o treinamento pela atividade profissional, o estímulo pelo entorno social e o prestígio social<sup>331</sup> [destaques acrescentados].

A despeito desse marco etário para fins de caracterização de pessoa sujeita ao Estatuto, não se vislumbra antinomia com outros marcos legais etários, ainda que tenham por escopo a proteção do idoso em outros ramos do direito. Primeiro, recorde-se que o critério da especialidade da norma é superior ao critério da anterioridade da norma. Segundo, o critério de hierarquia de norma só se aplica quando ambas as normas em conflito aparente regulam a mesma matéria. Da resultante desses vetores hermenêuticos emana que o piso etário de sessenta anos estabelecido no Estatuto da Pessoa Idosa não tem o condão de revogar pisos legais ligados a idosos previstos em outros ramos do Direito. Em outras palavras, não houve unificação do critério etário do idoso em sessenta anos.

Segue panorama legislativo brasileiro não exaustivo do critério de idoso. Saliente-se não ser possível traçar com segurança e objetividade qualquer tendência do critério etário ao longo do tempo, ou seja, de acordo com a ordem cronológica dos diplomas legais. Assim, de modo geral, a fixação da idade não necessariamente elevou-se à medida em que a expectativa de vida aumentou no país – salvo na legislação previdenciária. Essa constatação é especialmente verdadeira quando cruzados os diversos ramos do direito. Senão vejamos:

(i) No Código Penal, Decreto-Lei n. 2.848, de **1940**, configura-se circunstância agravante o crime cometido contra maior de **sessenta anos**; circunstância atenuante o crime cometido por maior de **sessenta anos**. O *sursis* etário beneficia o agente que tenha

---

<sup>331</sup> NUSSBERGER, Angelika. *Limites de idade como problema de Direito Constitucional*. In: SARLET, Ingo Wolfgang. *Direitos fundamentais sociais: estudos de direito constitucional, internacional e comparado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 489.

mais de **setenta anos**. O prazo de prescrição é reduzido à metade se ao tempo da sentença o agente possua **setenta anos** de idade;

(ii) No Código de Processo Penal, Decreto-Lei n. 3.689, de **1941**, há a previsão de dispensa da função de jurado ao convocado com mais de **setenta** anos que assim o requerer. A pessoa convocada a depor, impossibilitada em razão de **velhice**, será inquirida onde se encontrar;

(iii) No âmbito trabalhista, a Consolidação das Leis do Trabalho, Decreto-Lei n. 5.452, de **1943**, permite o trabalho em subsolo até a idade de **cinquenta** anos;

(iv) No âmbito eleitoral, segundo o Código Eleitoral, Lei n. 4.737, de **1965**, os maiores de **sessenta anos** estão dispensados do alistamento eleitoral e terão assegurada prioridade na votação;

(v) Na Lei de Execução Penal, Lei n. 7.210, de **1984**, há previsão de atribuição de trabalho adequado, ao preso que contar com **sessenta** anos de idade. Pela **mesma idade**, terá direito a recolhimento em estabelecimento penal próprio. A previsão de recolhimento ao regime aberto em residência particular é dispensada ao maior de **setenta** anos;

(vi) No âmbito tributário, a legislação do imposto de renda, Lei n. 7.713, de **1988**, isenta alguns rendimentos ao maior de **sessenta anos** de idade;

(vii) A Lei Orgânica de Assistência Social, LOAS, Lei n. 8.742, de **1993**, prevê o benefício de prestação continuada ao idoso com **sessenta e cinco** anos de idade, no mínimo, entre outros requisitos;

(viii) A Lei n. 8.926, de **1994**, obriga a inclusão, em bulas de medicamentos, do uso adequado por pessoas com mais de **sessenta e cinco** anos de idade;

(ix) A Lei n. 10.048, de **2000**, estabelece prioridade de atendimento a maiores de **sessenta anos**, em repartições públicas, concessionárias de serviços públicos e instituições financeiras, entre outras disposições;

(x) O Código Civil, Lei 10.406, de **2002**, estabelece o regime de separação obrigatória de bens no casamento, quando envolver maior de **setenta anos**;

(xi) no âmbito do Distrito Federal, a Lei Orgânica passou a considerar idoso a pessoa com idade igual ou superior a **sessenta anos**, por meio da Emenda nº 42, de **2005**.

Para a hipoteca reversa, Maria Jesús Orts Santos reporta que estudos atuariais indicam que os mais favorecidos economicamente pela hipoteca reversa são os maiores de 80 anos e os que moram sozinhos. O que se verifica é que a idade média do tomador, na prática e com critérios de rentabilidade, ou seja, a idade ótima, atuarialmente falando, é estimada em 75 anos. Esta é uma idade suficientemente avançada para que o requerente

não acabe por constatar que já dispôs do capital concedido, no momento em que as suas necessidades de cuidados e dependência são maiores e, por isso, se encontre sem estes meios económicos. Por outro lado, se o requerente estiver próximo dos 75 anos de idade, segundo cálculos atuariais, o valor obtido será suficiente para auxiliar financeiramente. Não se olvide que para uma hipoteca reversa contratada aos 65 anos de idade, diante da expectativa de vida atual na Espanha de 85 anos, a duração deve ser de mais de 20 anos<sup>332</sup>.

Assinala que quando é um casal que pretende contrair uma hipoteca reversa, na prática, para o cálculo atuarial, existem instituições financeiras que utilizam a média aritmética entre as idades de ambos os requerentes, tendo em conta o fator sexo. Outras entidades levam em conta apenas a idade do titular mais jovem, observado o piso etário espanhol de 65 anos. Na outra ponta, a maioria das entidades também estabelece uma idade máxima para solicitar a contratação dessas hipotecas, geralmente em 90 anos de idade. Pois estatisticamente não faz sentido estabelecer um contrato tão oneroso quando a probabilidade de resolução é muito próxima no tempo. Anota ainda que nesses casos haverá solidariedade passiva<sup>333</sup>.

A encerrar os comentários ao art. 1º do Estatuto da Pessoa Idosa, para fins de hipoteca reversa, não se vislumbra, *de lege lata*, qualquer imposição legal etária específica, embora seja um produto financeiro concebido para pessoa idosa. Caberia ao legislador, no marco legal, fixar o critério etário a ser utilizado.

Passa-se a analisar os demais dispositivos pertinentes desse diploma legal, a fim de compreender adequadamente esse microssistema e, especificamente, se haveria algum reflexo relevante à hipoteca reversa.

Igualmente no Título I – Disposições Preliminares -, o **art. 2º** enfatiza que a pessoa idosa goza de “todos os direitos fundamentais inerentes à pessoa humana”, sem prejuízo da proteção integral de que trata o Estatuto.

Em boa medida, há alguma inovação do Estatuto ao referir explicitamente a “direitos fundamentais” (no art. 2º e ao longo do Título I – Dos Direitos Fundamentais). Dogmáticamente a expressão é circunscrita ao âmbito constitucional. Ao descer ao nível

---

<sup>332</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. 2012. 472 f. Tese de Doutoramento em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 200/202. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf); jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 26 jun. 2023.

<sup>333</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. 2012. 472 f. Tese de Doutoramento em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 202/203. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf); jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 26 jun. 2023.

infraconstitucional, esses direitos, embora mantendo sua essência, assumem contornos próprios. Nesse nível normativo, é comum que percam a qualificação de “fundamental”, assumindo rótulo diverso, v.g. direito da personalidade, conforme previsto no Código Civil. Embora a correspondência entre um rótulo e outro seja evidenciada pela dogmática, a inovação do Estatuto foi precisamente a de conferir a mesma expressão – direito fundamental – ainda que disciplinado no plano legal.

À primeira vista parece redundante a afirmação contida no dispositivo, visto que não se cogita que ao idoso (assim como qualquer outro grupo etário), não se lhe fosse assegurada a integral proteção decorrente do catálogo constitucional de direitos fundamentais. Com mais reflexão, é razoável depreender que a redundância não decorreu de descuido do legislador federal, antes procurou reforçar e reafirmar um rol de direitos que, embora seguros sob o prisma normativo e formal, foi percebido pelo legislador de 2004 como sistematicamente desrespeitado no seio social.

A propósito, constata-se que semelhante técnica legislativa, de reafirmação praticamente *ipsis litteris* de conteúdo já consagrado no texto constitucional, ou mesmo de remissão expressa a dispositivos do texto constitucional, é recorrente em diplomas legais editados recentemente (v.g. no Código de Processo Civil vigente, Lei n. 13.105, de 2015, no capítulo de normas fundamentais do processo civil; na Lei de Liberdade Econômica, Lei n. 13.874, de 2019, Capítulo I – Disposições Gerais).

Da redação do art. 2º, ao que ora interessa, destaque ao trecho em que são asseguradas “as oportunidades e facilidades” voltadas ao seu “aperfeiçoamento (...) em condições de liberdade e dignidade”.

Ainda a partir da referência a direito fundamental emerge a dimensão positiva e a negativa de tutela desses direitos. A esse respeito, Marcos Ramayana pondera que a “ausência de produção legislativa (omissão) ou ação contraproducente ao desenvolvimento moral, religioso e intelectual das pessoas idosas caracteriza frontal violação à cidadania gerontocrática”<sup>334</sup>.

A ênfase atribuída à liberdade e dignidade da pessoa idosa é compatível, em abstrato, com a hipoteca reversa.

Primeiro, sob a ótica da liberdade de contratar e da liberdade contratual exercida pelo idoso ao decidir contrair empréstimo garantido por hipoteca reversa.

---

<sup>334</sup> RAMAYANA, Marcos. *Estatuto do idoso comentado*. Rio de Janeiro: Roma Victor, 2004, p. 16.

Segundo, e mais importante, diante da potencialidade desse produto financeiro de melhorar sua vida financeira, com possível reflexo sobre uma maior autonomia financeira do idoso, por exemplo, a diminuir a necessidade da ajuda de familiares. A partir dessa melhora na autonomia financeira torna-se mais viável a busca ou ampliação da autonomia em outras dimensões de sua vida.

Terceiro, sinaliza que a liberdade do idoso, mais especificamente em termos de autonomia privada patrimonial, sobressai, *prima facie*, em relação a interesses de terceiros, *e.g.* a expectativa de potenciais herdeiros sobre bens determinados do acervo patrimonial (no caso, o imóvel residencial hipotecado). Como resultado dessa terceira compatibilidade da hipoteca reversa ao art. 2º do Estatuto do Idoso, caminha-se para a percepção de que as atuais restrições legais à disponibilidade de bens em proteção à legítima devem ser interpretadas restritiva ou, no limite, estritamente, jamais extensivamente<sup>335</sup>.

No ensejo, registre-se que a garantia de liberdade é retomada em outras passagens do Estatuto, a exemplo dos arts. 3º e 10, a serem vistos adiante.

O art. 3º estabelece obrigações “prioritárias” da família, da comunidade, da sociedade e do poder público em assegurar os direitos dos idosos<sup>336</sup>.

Nota-se que houve expansão em relação ao art. 230 da CF/1988, que atribui à família, sociedade e Estado (sem mencionar a comunidade) o dever de amparo a idosos, a defesa de sua dignidade e bem-estar e a garantia do direito à vida. No citado artigo do

---

<sup>335</sup> Sem prejuízo de exame mais aprofundado sobre a questão, em item subsequente.

<sup>336</sup> Art. 3º É obrigação da família, da comunidade, da sociedade e do poder público assegurar à pessoa idosa, com absoluta prioridade, a efetivação do direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, ao esporte, ao lazer, ao trabalho, à cidadania, à liberdade, à dignidade, ao respeito e à convivência familiar e comunitária. [\(Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022\)](#)

Parágrafo único. A garantia de prioridade compreende:

§ 1º A garantia de prioridade compreende: [\(Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022\)](#)

I – atendimento preferencial imediato e individualizado junto aos órgãos públicos e privados prestadores de serviços à população;

II – preferência na formulação e na execução de políticas sociais públicas específicas;

III – destinação privilegiada de recursos públicos nas áreas relacionadas com a proteção à pessoa idosa; [\(Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022\)](#)

IV – viabilização de formas alternativas de participação, ocupação e convívio da pessoa idosa com as demais gerações; [\(Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022\)](#)

V – priorização do atendimento da pessoa idosa por sua própria família, em detrimento do atendimento asilar, exceto dos que não a possuam ou careçam de condições de manutenção da própria sobrevivência; [\(Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022\)](#)

(...)

§ 2º Entre as pessoas idosas, é assegurada prioridade especial aos maiores de 80 (oitenta) anos, atendendo-se suas necessidades sempre preferencialmente em relação às demais pessoas idosas. [\(Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022\)](#)

texto constitucional a comunidade aparece como ambiente (de convivência) ao qual o idoso precisa ter assegurada a sua participação.

A esse respeito, família deve ser tomada em sentido amplo, a incluir todos os membros, inclusive, filhos, netos, irmãos, sobrinhos; comunidade é fração da sociedade, sendo aquela composta por círculos de efetiva interação (vizinhos, colegas de trabalho, de associações, clubes); sociedade como a totalidade da população; poder público em sentido amplo, a alcançar inclusive entidades da administração pública indireta. Embora não esteja explicitado, as empresas incluem-se nesse rol de obrigados<sup>337</sup>.

Entre os direitos a serem protegidos, estão a liberdade e a dignidade, já referidos quando do exame do art. 2º. Acentue-se também a obrigação daquelas entidades de efetivarem com absoluta prioridade o direito “à convivência familiar e comunitária”. Decorre do comando contido no art. 230 da CF/1988, quando assegura “sua participação na comunidade”. Liga-se à ideia do *aging in place*, que aponta os benefícios, de diversas ordens, ao idoso que consegue envelhecer no imóvel em que viveu ao longo da vida e, por extensão, permanece ligado à respectiva comunidade.

A hipoteca reversa alinha-se a esse direito, podendo contribuir para a sua efetivação, conforme características já examinadas desse produto financeiro.

Primeiro, porque ao extrair renda de seu imóvel residencial por meio da hipoteca reversa, o idoso descarta opções patrimoniais e financeiras que redundariam em mudança de imóvel residencial e, provavelmente, de vizinhança, a fragilizar a convivência comunitária (e eventualmente a familiar). Seria a opção de venda do imóvel residencial seguida de mudança para imóvel de menor custo; ou, ao invés da venda, a locação do imóvel residencial, seguida de mudança para imóvel de menor custo. Nesses casos, normalmente o imóvel de menor custo envolve elementos como a metragem e a qualidade em si do novo imóvel, como também a qualidade da sua localização (nova comunidade).

Segundo, porque a hipoteca reversa, no mais das vezes, demanda que o mutuário permaneça no imóvel gravado pelo ônus real, logo mantém-no na comunidade em que já vive.

Terceiro, o incremento de renda viabilizado pela hipoteca reversa pode ser suficiente para que consiga permanecer na atual comunidade em detrimento, no limite, de ser recolhido a asilo público, no caso de idosos sem familiares e com maiores dificuldades financeiras.

---

<sup>337</sup> MARTINEZ, Wladimir Novaes. *Comentários ao Estatuto do Idoso*. São Paulo: LTr, 2005, p. 32/33.

A hipoteca reversa, ao viabilizar a melhora financeira do idoso e a sua permanência no imóvel residencial, contribui para assegurar o direito à convivência familiar e comunitária (*caput*) e, reflexamente, outros objetivos traçados pelo legislador, como “a viabilização de formas alternativas de participação, ocupação e convívio da pessoa idosa com as demais gerações (IV); a priorização do atendimento da pessoa idosa por sua própria família, em detrimento do atendimento asilar, exceto dos que não a possuam ou careçam de condições de manutenção da própria sobrevivência (V)”, ambos contidos no § 1º do art. 3º.

Anote-se a compreensão de que “o idoso tem direito fundamental de ser mantido dentro de seu próprio lar, até porque os móveis, utensílios e objetos da casa compõem um a rotina de vida, além de propiciarem ao ancião uma sensação de conforto espiritual”<sup>338</sup>.

O Título II dispõe sobre os direitos fundamentais do idoso.

Como desdobramento do direito à vida, o **art. 8º** estabelece que “o envelhecimento é um direito personalíssimo e a sua proteção um direito social”.

O Capítulo II, inserto no aludido Título, aprofunda a disciplina do direito à liberdade, ao respeito e à dignidade<sup>339</sup>. Ao que ora interessa, destaque-se a dimensão do direito à liberdade como o de “participação na vida familiar e comunitária” (inc. V do **art. 10**). No direito ao respeito, interessa constatar o comando de “preservação da imagem, da identidade, da autonomia, de valores, idéias e crenças, dos espaços e dos objetos pessoais” (§2º do art. 10). Como já referido, a hipoteca reversa, ao fomentar a permanência do idoso no seu imóvel residencial e, por extensão, mantê-lo ligado à

<sup>338</sup> RAMAYANA, Marcos. *Estatuto do idoso comentado*. Rio de Janeiro: Roma Victor, 2004, p. 18.

<sup>339</sup> “Art. 10. É obrigação do Estado e da sociedade assegurar à pessoa idosa a liberdade, o respeito e a dignidade, como pessoa humana e sujeito de direitos civis, políticos, individuais e sociais, garantidos na Constituição e nas leis. [\(Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022\)](#)”

§ 1º O direito à liberdade compreende, entre outros, os seguintes aspectos:

I – faculdade de ir, vir e estar nos logradouros públicos e espaços comunitários, ressalvadas as restrições legais;

II – opinião e expressão;

III – crença e culto religioso;

IV – prática de esportes e de diversões;

V – participação na vida familiar e comunitária;

VI – participação na vida política, na forma da lei;

VII – faculdade de buscar refúgio, auxílio e orientação.

§ 2º O direito ao respeito consiste na inviolabilidade da integridade física, psíquica e moral, abrangendo a preservação da imagem, da identidade, da autonomia, de valores, idéias e crenças, dos espaços e dos objetos pessoais.

§ 3º É dever de todos zelar pela dignidade da pessoa idosa, colocando-a a salvo de qualquer tratamento desumano, violento, aterrorizante, vexatório ou constrangedor. [\(Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022\)](#)”.

comunidade em que já se encontra inserido, promove os destacados aspectos da liberdade e do respeito.

Na sequência, são tratados os direitos a alimentos, saúde, educação, cultura, esporte, lazer, profissionalização, trabalho, previdência social, assistência social, habitação e transporte.

Ao que ora interessa, o direito à habitação do idoso (**art. 37**)<sup>340</sup> é qualificado pela exigência de “moradia digna, no seio da família natural ou substituta, ou desacompanhada de seus familiares, quando assim o desejar, ou, ainda, em instituição pública ou privada”.

O direito à moradia é direito social inserido pelo constituinte derivado por meio da Emenda Constitucional nº 26, de 2000 (art. 6º, *caput*, CF/1988, posteriormente alterado pelas Emendas constitucionais nº 64, de 2010, e 90, de 2015). A primazia da moradia do idoso no seio da família, em detrimento de sua colocação em entidades de longa permanência (§1º e seguintes do art. 37), decorre do direito à convivência familiar e comunitária, referido em seções precedentes do Estatuto, e do texto constitucional, ao assegurar a participação do idoso na comunidade (art. 230, *caput*) e, por dedução *a contrario sensu*, da regra de que programas de amparo a idosos serão executados preferencialmente em seus lares (art. 230, §1º)<sup>341</sup>.

O direito à habitação está contido “no princípio constitucional do respeito à dignidade da pessoa humana. Residir em local adequado é fundamental para manter a saúde física e mental, a segurança e a dignidade do idoso”<sup>342</sup>.

Novamente, pelas razões expostas *supra*, a hipoteca reversa contribui para assegurar o direito à moradia digna do idoso. Mais especificamente, ao se colocar como alternativa financeira que mantém o idoso em seu imóvel residencial, em detrimento de

---

<sup>340</sup> “Art. 37. A pessoa idosa tem direito a moradia digna, no seio da família natural ou substituta, ou desacompanhada de seus familiares, quando assim o desejar, ou, ainda, em instituição pública ou privada. [\(Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022\)](#)

§ 1º A assistência integral na modalidade de entidade de longa permanência será prestada quando verificada inexistência de grupo familiar, casa-lar, abandono ou carência de recursos financeiros próprios ou da família.

§ 2º Toda instituição dedicada ao atendimento à pessoa idosa fica obrigada a manter identificação externa visível, sob pena de interdição, além de atender toda a legislação pertinente. [\(Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022\)](#)

§ 3º As instituições que abrigarem pessoas idosas são obrigadas a manter padrões de habitação compatíveis com as necessidades delas, bem como provê-las com alimentação regular e higiene indispensáveis às normas sanitárias e com estas condizentes, sob as penas da lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022\)](#)”.

<sup>341</sup> Art. 230. A família, a sociedade e o Estado têm o dever de amparar as pessoas idosas, assegurando sua participação na comunidade, defendendo sua dignidade e bem-estar e garantindo-lhes o direito à vida.

§ 1º Os programas de amparo aos idosos serão executados preferencialmente em seus lares.

<sup>342</sup> BRAGA, Pérola Melissa Vianna. *Curso de direito do idoso*. São Paulo: Atlas, 2011, p. 91.

opções que demandam a mudança para imóvel residencial de menor valor, sendo razoável supor que, no mais das vezes, o imóvel de menor valor é de menor qualidade e, por consequência, configura moradia menos digna ou não digna (indigna) para o idoso, para se utilizar o critério legal.

O **Título VI** trata dos crimes. Ao que ora interessa, não se vislumbra, em abstrato, qualquer atrito especificamente relacionado à hipoteca reversa. A prática comercial do produto precisará observar tipos penais relacionados à figura da “pessoa idosa sem discernimento” (arts. 106, 108), ou a presença do vício de coação em determinados negócios jurídicos (art. 107).

O art. 96 tipifica a conduta de discriminar pessoa idosa, por motivo de idade, “impedindo ou dificultando seu acesso a operações bancárias, (...), ao direito de contratar”, entre outros. O tipo penal não implica compreender que o idoso teria um direito a contratar empréstimos em geral, e hipoteca reversa em particular, sob pena de configurar um inconcebível direito potestativo de contratar. É, portanto, lícita a negativa de crédito decorrente do não preenchimento de condições negociais impostas pela instituição financeira. Nessa linha de ideias, na esteira da Lei do Superendividamento, Lei nº 14.181, de 2021, consignou-se não ser crime a negativa de crédito motivada por superendividamento de pessoa idosa (§ 3º). Todas essas são limitações penais impostas à prática comercial em geral, não relacionadas a qualquer peculiaridade da hipoteca reversa.

Em suma, no âmbito do Estatuto do Idoso, considerado como núcleo de um Direito dos Idosos, não se vislumbra qualquer obstáculo legal à hipoteca reversa. Pelo contrário, ao reforçar diversos aspectos de direitos dos idosos relacionados à dignidade, liberdade, respeito, participação na vida comunitária e familiar, moradia digna, subsidiariedade do asilamento, resulta que a hipoteca reversa pode contribuir para efetivamente assegurá-los.

## **5.2 Regime jurídico do consumidor bancário**

Ao lado da pessoa do idoso, o segundo pilar do empréstimo garantido por hipoteca reversa é a relação contratual de consumo de crédito. Serão mantidas as mesmas balizas metodológicas específicas aludidas na seção precedente. Desse modo, sem pretensão de exaurir horizontal ou verticalmente esse regime jurídico, centrar-se-á a análise nos pontos de contato mais evidentes com especificidades da hipoteca reversa. Nesse sentido, reitera-se escapar ao objeto geral da presente pesquisa expor ampla crítica e propor reformulação

nos regimes que se relacionam mediata ou imediatamente com a hipoteca reversa, mas sim detectar compatibilidades e, quando houver insuperável atrito normativo, indicar possíveis soluções.

Sob a **ordem constitucional** brasileira vigente, a tutela do consumidor encontrou guarida direta em diversas passagens, como no catálogo de direitos fundamentais (art. 5º, XXXII – “o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor”) e no rol de princípios da ordem econômica: “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) defesa do consumidor” (art. 170, V), ambas normas oriundas do constituinte originário.

Já o sistema financeiro nacional conta com a concisa disposição do art. 192, com redação dada pela Emenda Constitucional n. 40, de 2003. Entre seus objetivos estão os de “promover o desenvolvimento equilibrado do País e a servir aos interesses da coletividade”. A matéria deve ser regulada por lei complementar.

Na repartição de competências legislativas, em condomínio legislativo, prescreve o art. 24 que há concorrência entre União, Estados e Distrito Federal para dispor sobre direito financeiro, econômico (inciso I), produção e consumo (inciso V), segundo a divisão em normas gerais e normas suplementares contida nos parágrafos do citado artigo, em expressão da denominada repartição vertical.

Em competência enumerada expressa, prescreve o art. 22 que compete privativamente à União legislar sobre direito civil e comercial (inciso I), política de crédito, câmbio, seguros e transferência de valores (inciso VII), sistemas de poupança, captação e garantia da poupança popular (inciso XIX).

Percebe-se que, no plano de repartição de competências legislativas, há um certo entrelaçamento nas matérias que envolvem o consumidor de crédito bancário, seja na tensão entre direito civil e relação de consumo, seja entre consumidor em geral e consumidor de crédito bancário. A esse respeito, não é seguro traçar critérios de divisão ou de delimitação absolutos de cada área. Em situações ambíguas, calha perscrutar qual o interesse preponderante no caso concreto, se nacional, regional ou local, aplicando-se o princípio da predominância do interesse.

### ***5.2.1 Microssistema de direito do consumidor***

Independente das interseções e divergências verificadas abstratamente na repartição constitucional de competências, importa reconhecer que, à luz do texto

constitucional, o marco legal do microsistema de direito do consumidor é a Lei n. 8.078, de 1990, denominada de Código de Proteção e Defesa do Consumidor (CDC), malgrado sua tramitação legislativa não tenha jamais seguido o procedimento legislativo especial de projeto de código. Assume natureza jurídica de estatuto, pois engloba normas de cunho privado, administrativo, penal e processual. Ao mesmo tempo em que é norma geral da relação consumerista, não raro outros diplomas legais com objeto consumerista (normas especiais) são interpretados e aplicados à luz do CDC.

Entre os objetivos (art. 4º) da Política Nacional das Relações de Consumo mais relacionados à hipoteca reversa, destaca-se o atendimento das necessidades dos consumidores, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo. Com o mesmo recorte, entre os princípios (art. 4º, § 1º) destaca-se o “reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo” (inciso I), a harmonização dos interesses “sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores (inciso III), a “informação de fornecedores e consumidores, quanto aos seus direitos e deveres, com vistas à melhoria do mercado de consumo” (inciso IV), o “fomento de ações direcionadas à educação financeira” (inciso IX, incluído pela Lei n. 14.181, de 2021), a “prevenção e tratamento do superendividamento” (inciso X, incluído pela Lei n. 14.181, de 2021).

Em que pese o reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor (inciso I), os interesses envolvidos precisam ser harmonizados segundo a boa-fé e o almejado equilíbrio nas relações consumeristas (inciso III). Diante da delimitação do objeto desta pesquisa, dispensam-se maiores digressões sobre o princípio da boa-fé objetiva nos contratos de consumo. Para fins de hipoteca reversa, importa analisar importante corolário desse princípio, qual seja a teoria do adimplemento substancial (que remonta ao direito inglês, na denominada *substancial performance theory*). Nos termos do Enunciado n. 361, da IV Jornada de Direito Civil “o adimplemento substancial decorre dos princípios gerais contratuais, de modo a fazer preponderar a função social do contrato e o princípio da boa-fé objetiva, balizando a aplicação do art. 475”<sup>343</sup>.

Sem previsão expressa em lei, sendo prevista apenas implicitamente, a partir dos citados princípios contratuais, a teoria vem sendo reconhecida na jurisprudência,

---

<sup>343</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 361*, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/472> Acesso em: 23 jun. 2023.

inclusive no âmbito de contratos de consumo de crédito, envolvendo alienação fiduciária em garantia, tema no qual se procurará centrar a análise.

Em síntese, consiste em afastar a resolução do negócio jurídico quando o cumprimento foi realizado em grande monta, de modo substancial. Subsiste o direito de pedir indenização ou o adimplemento, mas não a resolução. Vide julgado do STJ, *verbis*: “visa a impedir o uso desequilibrado do direito de resolução por parte do credor, preterindo desfazimentos desnecessários em prol da preservação da avença, com vistas à realização dos princípios da boa-fé e da função social do contrato”<sup>344</sup>.

Como se verifica, a teoria não aponta critérios exatos, objetivos, para delimitação do que venha a configurar “adimplemento substancial”, tampouco o “uso desequilibrado do direito de resolução”, o que será apreciado casuisticamente pelo Poder Judiciário. Nesse sentido, Eduardo Bussata corrobora que “a verificação da importância ou não importância do inadimplemento há de ser feita diante do caso concreto (...), ponderando os interesses em jogo, a conduta das partes e de todas as demais circunstâncias”<sup>345</sup>.

Entre as primeiras balizas gerais cunhadas pelo STJ, em julgado paradigma, consignou como requisitos: haver expectativas legítimas a partir do comportamento das partes; pagamento faltante ínfimo em relação ao total do negócio; possibilidade de conservação da eficácia do negócio sem prejuízo de o credor pleitear a quantia por meio ordinário<sup>346</sup>.

Otávio L. Rodrigues reporta que, atualmente, os autores ingleses, tomando como fundamento a gravidade objetiva do prejuízo causado ao credor, formulam os seguintes requisitos: insignificância do inadimplemento; satisfação do interesse do credor; diligência do devedor no desempenho de sua prestação, ainda que se tenha operado imperfeitamente<sup>347</sup>.

Um paradigma traçado pelo STJ é que “o instituto (...) não pode ser estimulado a ponto de inverter a ordem lógico-jurídica que considera o integral e regular cumprimento

---

<sup>344</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. REsp 1.051.270, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 4/10/2011, DJe 05/09/2011. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 21 jun. 2023.

<sup>345</sup> BUSSATA, Eduardo Luiz. *Resolução dos contratos e teoria do adimplemento substancial*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 106.

<sup>346</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. REsp 76.362/MT, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, julgado em 11/12/1995, DJ 01/04/1996, p. 9917.

<sup>347</sup> RODRIGUES JÚNIOR, Otavio Luiz. *Revisão Judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 72.

do contrato o meio esperado de extinção das obrigações”<sup>348</sup>. No caso concreto, a compradora do imóvel deixou de pagar mais de 30% do valor da dívida. Malgrado o relator tenha salientado considerar o aspecto quantitativo e qualitativo, concluiu que, no caso, a análise do quantitativo já seria suficiente para afastar o adimplemento substancial, visto que “o débito superior a um terço do contrato de mútuo, incontroverso, jamais poderá ser considerado irrelevante ou ínfimo”<sup>349</sup>.

Ainda mais próximo ao empréstimo garantido por hipoteca reversa encontra-se a posição atual da Segunda Seção do STJ que, a encerrar divergência sobre a questão, considerou inaplicável a teoria do adimplemento substancial no bojo da alienação fiduciária em garantia de bem móvel, na disciplina que lhe confere o Decreto-Lei n. 911/1969. Diante da sua importância para a hipoteca reversa, transcreve-se síntese da fundamentação:

4.1 É questionável, se não inadequado, supor que a boa-fé contratual estaria ao lado de devedor fiduciante que deixa de pagar uma ou até algumas parcelas por ele reputadas ínfimas — mas certamente de expressão considerável, na ótica do credor, que já cumpriu integralmente a sua obrigação —, e, instado extra e judicialmente para honrar o seu dever contratual, deixa de fazê-lo, a despeito de ter a mais absoluta ciência dos gravosos consectários legais advindos da propriedade fiduciária. A aplicação da teoria do adimplemento substancial, para obstar a utilização da ação de busca e apreensão, nesse contexto, é um incentivo ao inadimplemento das últimas parcelas contratuais, com o nítido propósito de desestimular o credor - numa avaliação de custo-benefício - de satisfazer seu crédito por outras vias judiciais, menos eficazes, o que, a toda evidência, aparta-se da boa-fé contratual propugnada. 4.2. A propriedade fiduciária, concebida pelo legislador justamente para conferir segurança jurídica às concessões de crédito, essencial ao desenvolvimento da economia nacional, resta comprometida pela aplicação deturpada da teoria do adimplemento substancial<sup>350</sup>.

Nota-se que o item 4.2 do julgado, ao mencionar a incompatibilidade da teoria do adimplemento substancial à propriedade fiduciária, sem distinguir em móvel e imóvel, permite vislumbrar que semelhante solução merece ser aplicada à alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, regida pela Lei n. 9.514/1997. Não obstante, até o momento não há posicionamento firme na jurisprudência nesse sentido.

---

<sup>348</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. REsp 1.581.505/SC, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, julgado em 18/10/2016, DJe 28/09/2016. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

<sup>349</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. REsp 1.581.505/SC, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, julgado em 18/10/2016, DJe 28/09/2016. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

<sup>350</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Segunda Seção. REsp 1.622.555/MG, Rel. Min. Marco Buzzi, Rel. p/ Acórdão Min. Marco Aurélio Belizze, julgado em 8/2/2017, DJe: 16/03/2017. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

Acerca do princípio do equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores (art. 4º, inciso III, *in fine*), colaciona-se tese fixada pela Segunda Seção do STJ, aplicável a todo contrato de mútuo feneratício celebrado com instituição financeira: “descabimento da repetição do indébito com os mesmos encargos do contrato”<sup>351</sup>. Assim, o mutuário não tem direito de pedir repetição do indébito com os mesmos índices e taxas de encargos previstos no contrato. Esse entendimento que deve ser replicado no bojo de empréstimo garantido por hipoteca reversa.

Em torno do dever geral de informação, previsto no inciso IV do art. 4º, aponta-se a interpretação sumulada do STJ de que “a decadência do art. 26 do CDC não é aplicável à prestação de contas para obter esclarecimentos sobre cobrança de taxas, tarifas e encargos bancários”<sup>352</sup>. A matéria é relevante no contexto de empréstimo garantido por hipoteca reversa, dado seu caráter vitalício, que o vocaciona a execuções contratuais de longa duração.

Dos direitos básicos do consumidor (art. 6º) há conexão mais próxima com o consumo de crédito e, por redução, a hipoteca reversa, na previsão de “garantia de práticas de crédito responsável, de educação financeira e de prevenção e tratamento de situações de superendividamento” (inciso XI, incluído pela Lei n. 14.181, de 2021) e “a preservação do mínimo existencial, nos termos da regulamentação, na repactuação de dívidas e na concessão de crédito” (inciso XII, incluído pela Lei n. 14.181, de 2021). Também há relação com contratos de crédito bancário o direito de “modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas” (inciso V), e direitos mais genéricos relacionados a obter informação adequada (inciso III).

Relacionado à modificação de cláusulas que estabeleçam prestações desproporcionais (inciso V, primeira figura), o STJ admite a redução de cláusula penal manifestamente excessiva, independentemente de requerimento do devedor (*ex officio*), inclusive em sede de contratos civis<sup>353</sup>, com fundamento no art. 413, CC/2002<sup>354</sup>, tendo

---

<sup>351</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. REsp 1.552.434-GO (recurso repetitivo), Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 13/06/2018. Info 628. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp> Acesso em: 21 jun. 2023.

<sup>352</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. Súmula n. 477. SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/06/2012, DJe 19/06/2012. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp> Acesso em: 21 jun. 2023.

<sup>353</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). REsp 1.447.247-SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/04/2018 (Info 627). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

<sup>354</sup> “Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”.

por fundamento a busca da manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, a afastar excessos que gerem enriquecimento sem causa. Inobstante as críticas que possam ser formuladas, que escapam do objeto da presente pesquisa, com maior razão deve ser admitida a redução da cláusula penal em contratos de consumo, inclusive consumo de crédito, pois nesse caso o legislador considera a relação contratual não paritária, assimétrica.

Assim, na hipoteca reversa, o mutuante precisa observar os parâmetros específicos eventualmente existentes, ou deduzi-los a partir de empréstimos bancários próximos. No caso da multa de mora, o teto legal para o contrato de crédito é o fixado no art. 52, § 1º (multa não superior a dois por cento do valor da prestação), o que praticamente inviabiliza que se aplique o entendimento jurisprudencial em tela. Subsistiria a questão, contudo, no tocante à multa compensatória (pelo inadimplemento) e multa pelo descumprimento de cláusula específica. Outra previsão legal específica de possibilidade de redução de juros no contrato de crédito é a contida no art. 54-D, parágrafo único, ante o descumprimento dos deveres pré-contratuais que menciona, imputados ao fornecedor.

Em boa medida, alguns desses direitos básicos são disciplinados em pormenores em capítulos e seções subsequentes da Lei n. 8.078/1990, a exemplo de práticas contratuais, publicidade, práticas abusivas, cláusulas abusivas, sendo adequado traçar a derivação dessas disciplinas específicas a algum(s) direito(s) básico(s).

Do exposto até o momento, foi visto em capítulo anterior que a complexidade inerente a esse produto financeiro recomenda que haja prévio aconselhamento do consumidor, com extensa fundamentação a respeito das soluções cabíveis, a que se remete. Devidamente informado previamente à contratação, cabe ao idoso livremente decidir. Nesse cenário, caso opte em contrair o empréstimo vitalício, é de se presumir o equilíbrio da relação contratual. Caso o marco legal da hipoteca reversa venha a indicar ou impor o aconselhamento prévio, haverá um *discrímen* em relação aos demais empréstimos bancários sem aconselhamento.

Essa diferenciação precisa ser refletida na interpretação e no alcance dos dispositivos do CDC ligados ao dever de prestar informação, na tomada de decisão consciente e na modificação judicial superveniente de cláusulas. Por rigor lógico, é válido reconhecer que haverá uma violação à isonomia material se for dada a mesma aplicação desses direitos básicos envolvendo tanto um contrato bancário sem aconselhamento prévio como um em que houve aconselhamento prévio. Isso porque é razoável presumir que o grau de ciência e compreensão efetiva do consumidor contratante seja diferente em

ambos os casos. Negar essa assertiva implicaria em não reconhecer utilidade ao assessoramento. Em outras palavras, o aconselhamento prévio tende a minimizar a vulnerabilidade do consumidor.

Das práticas abusivas (art. 39), há relação com contratos de crédito bancário “condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro” (inciso I), “recusar atendimento às demandas dos consumidores, na exata medida de suas disponibilidades de estoque, e, ainda, de conformidade com os usos e costumes” (inciso II), “prevaler-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços” (inciso IV), “recusar a venda de bens ou a prestação de serviços, diretamente a quem se disponha a adquiri-los mediante pronto pagamento” (inciso IX, com redação dada pela Lei n. 8.884, de 1994).

O inciso I do art. 39 trata da venda casada. Em um empréstimo bancário, é comum haver a exigência de contratação de seguros, sob pena de a instituição financeira optar por não contratar o empréstimo, diante do perfil de risco de crédito do oblato e da própria liberdade de contratar. Ao invés de recusar a contratação, a depender do caso, sem a cobertura securitária a instituição financeira fica propensa a oferecer condições contratuais menos atrativas.

Prevalece a compreensão de ser vedado que o fornecedor condicione a celebração do contrato principal à contratação acessória de determinada seguradora. A hipoteca reversa precisaria seguir o regramento e a compreensão jurisprudencial acerca desse ponto.

Enquanto o inciso IV remete à questão do assessoramento prévio, já tratado, os incisos II e IX cuidam da recusa injustificada de fornecimento do produto ou serviço. No âmbito do consumo de crédito, a inteligência atual é de que não configura essa prática abusiva a recusa justificada pelo risco de crédito do consumidor interessado. Adiante será visto o contorno mais preciso que a Lei n. 14.181, de 2021, conferiu à matéria.

Nessa linha de inteligência, o STJ reconhece a validade da recusa das instituições financeiras de concederem empréstimo consignado nos casos em que a soma da idade do cliente com o prazo de duração do contrato seja superior a 80 anos. Não configura discriminação abusiva contra idosos, *verbis*:

A adoção de critério etário para distinguir o tratamento da população em geral é válida quando adequadamente justificada e fundamentada no ordenamento jurídico, sempre atentando-se para a sua razoabilidade diante dos princípios da igualdade e da dignidade da pessoa humana. Esse critério de vedação ao crédito consignado para tais hipóteses não representa discriminação negativa

que coloque em desvantagem exagerada a população idosa, considerando que esta poderá se valer de outras modalidades de crédito bancário<sup>355</sup>.

Sobre a cobrança em quantia indevida de dívida, o consumidor “tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável” (art. 42, § único). Essa norma protetiva é especialmente importante para a hipoteca reversa, tendo em vista que, ordinariamente, o espólio é que será cobrado pela dívida.

Nesse ponto, em interpretação favorável ao consumidor, o STJ reconheceu que em caso de cobrança judicial indevida, é possível aplicar a sanção prevista no art. 940 do Código Civil, mesmo sendo uma relação de consumo. O art. 940 do CC e o art. 42 do CDC incidem em hipóteses diferentes, tutelando, cada um deles, uma situação específica envolvendo a cobrança de dívidas pelos credores. Mesmo diante de uma relação de consumo, se inexistentes os pressupostos de aplicação do art. 42, parágrafo único, do CDC, deve ser aplicado o sistema geral do Código Civil, no que couber. O art. 940 do CC é norma complementar ao art. 42, parágrafo único, do CDC e, no caso, sua aplicação está alinhada ao cumprimento do mandamento constitucional de proteção do consumidor<sup>356</sup>.

Do rol exemplificativo de cláusulas abusivas (art. 51), relacionam-se mais diretamente aos contratos bancários de crédito as que “obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor” (inciso XII), e as que “estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade (sic)” (inciso IV). A esta última segue uma tentativa de delimitação semântica constante do § 1º, que estabelece a presunção de vantagem exagerada quando “restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual” (inciso II) e “se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso” (inciso II).

---

<sup>355</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.783.731-PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 23/04/2019 (Info 647). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

<sup>356</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.645.589-MS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 04/02/2020 (Info 664). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

Do inciso XII do art. 51 aponta-se a posição do STJ de não ser abusiva a cláusula contratual que repasse os custos administrativos assumidos pelo banco para cobrar o consumidor inadimplente, como o custo com ligações telefônicas dirigidas a esse consumidor<sup>357</sup>. A partir desse julgado é razoável supor que não haveria empecilho para que custos relacionadas à cobrança da dívida na hipoteca reversa sejam acrescentados ao seu montante total.

Ao conteúdo do art. 51 complementa-se a orientação do STJ contida na Súmula n. 381: “nos contratos bancários, é vedado ao julgador conhecer, de ofício, da abusividade das cláusulas.”<sup>358</sup>.

Mais recentemente, fixou as seguintes posições relacionadas a cláusulas abusivas em contratos bancários, dos quais se destacam, em critério de relevância e pertinência à hipoteca reversa, as que seguem.

Primeiro, é abusiva a cláusula genérica que prevê a cobrança de ressarcimento de serviços prestados por terceiros, sem a especificação do serviço a ser efetivamente prestado. Segundo, é válida a tarifa de avaliação do bem dado em garantia, bem como da cláusula que prevê o ressarcimento de despesa com o registro do contrato, ressalvadas: a abusividade da cobrança por serviço não efetivamente prestado; e a possibilidade de controle da onerosidade excessiva, em cada caso concreto<sup>359</sup>. Terceiro, nos contratos bancários em geral, o consumidor não pode ser compelido a contratar seguro com a instituição financeira ou com seguradora por ela indicada<sup>360</sup>.

Tendo em conta as especificidades da hipoteca reversa, não se vislumbra razão suficiente para que lhe seja aplicada de forma diferente essas disposições consumeristas e a correspondente construção jurisprudencial. A intensidade desses desafios é substancialmente a mesma, seja quando recai sobre os empréstimos bancários atualmente existentes, seja na hipótese de empréstimo garantido por hipoteca reversa. Deve, assim, o mutuante adotar práticas compatíveis com esse quadro jurídico.

---

<sup>357</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.361.699-MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/9/2017 (Info 611). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

<sup>358</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. Súmula 381. [SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/04/2009, DJe 24/05/2013, DJe 05/05/2009.](https://scon.stj.jus.br/SCON/)

<sup>359</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. REsp 1.578.553-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 28/11/2018 (recurso repetitivo) (Info 639). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

<sup>360</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. REsp 1.639.259-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 12/12/2018 (recurso repetitivo) (Info 639). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

A mesma percepção recai sobre os arts. 52 e 53. O primeiro prevê regramento específico para o consumo de crédito, *grosso modo* alinhado às regras gerais precedentemente examinadas. O *caput* prevê dever de informação, que vem especificado em cinco incisos. O §1º fixa o teto legal de multa moratória e o § 3º assegura ao consumidor o direito de “liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos”.

Já o art. 53 veda a denominada cláusula de decaimento, que impede que em alienação fiduciária em garantia seja estabelecida a “a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado”, disposição que deriva do art. 51, II, também consagrada na Lei n. 9.514/1997.

A Lei n. 14.181, de 2021, incluiu disposições no CDC relacionadas a prevenção e tratamento do consumidor superendividado (Título I, Capítulo VI-A, art. 54-A a 54-G) e a conciliação no superendividamento (Título III, Capítulo V, art. 54-A a 54-G).

O primeiro capítulo dispõe “sobre a prevenção do superendividamento da pessoa natural, sobre o crédito responsável e sobre a educação financeira do consumidor” (art. 54-A). O bem jurídico tutelado é a proteção do mínimo existencial, faceta patrimonial do princípio da dignidade da pessoa humana.

O fenômeno é conceituado como “uma situação estrutural, global, de impossibilidade de cumprimento de obrigações assumidas, sem o grave comprometimento da subsistência do devedor”<sup>361</sup>.

Aplica-se somente ao consumidor de boa-fé; o critério definidor do comprometimento do mínimo existencial será estabelecido segundo os termos da regulamentação (art. 54-A, §1º). Caracteriza a má-fé do consumidor que celebra contratos dolosamente com o propósito de não realizar o pagamento ou tenham por objeto produtos e serviços de luxo de alto valor (art. 54-A, §3º).

Em complemento ao art. 52, o art. 54-B fixa rol de informações que precisam ser prestadas pelo fornecedor, esmiúça conceitos, como o de custo efetivo total, e a forma de veiculação dessas informações.

---

<sup>361</sup> SAMPAIO, Marília de Ávila e Silva. *Superendividamento e consumo responsável de crédito*. [recurso eletrônico] Ebook. Brasília: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), 2018, p. 43. ISBN: 9788560464203. Disponível em: [https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos\\_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoconsumoresponsveldecredito.pdf](https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoconsumoresponsveldecredito.pdf) Acesso em: 23 jun. 2023.

Marília de Ávila e Silva Sampaio, ao tratar especificamente do dever de informação no consumo de crédito, sublinha que “a principal estratégia de prevenção do superendividamento é a informação de todos os dados atinentes à contratação”<sup>362</sup>.

Do julgado paradigma Resp n. 586.316/MG, Rel. Min. Herman Benjamin<sup>363</sup>, a citada autora deriva dois limites explícitos ao conceito de informação clara e adequada exige: “de um lado não deve conter dados em demasia que confundam o consumidor, e de outro, não pode ser omissa ou com dados de menos, impedindo o consumidor de antever a extensão das consequências de sua escolha e do contrato celebrado”<sup>364</sup>.

Em desdobramento à disciplina geral de publicidade (arts. 36 a 38) e práticas abusivas (arts. 39 a 41), o art. 54-C prevê regras especiais envolvendo o superconsumidor de crédito, dos quais se ressalta a vedação ao assédio ao consumo de crédito, que consiste em “assediar ou pressionar o consumidor para contratar o fornecimento de produto, serviço ou crédito, principalmente se se tratar de consumidor idoso, analfabeto, doente ou em estado de vulnerabilidade agravada” (inciso IV), que deriva mais diretamente do art. 39, IV, do mesmo Código.

Ao tratar desse conceito fluido e flexível, Marília de Ávila e Silva Sampaio aponta que consumidores hipervulneráveis, entre os quais idosos, são mais expostos a agressivas técnicas de marketing, que culminam por prejudicar a tomada de decisões<sup>365</sup>.

As práticas abusivas relacionadas à recusa injustificada de fornecimento de produto ou serviço ao consumidor (art. 39, II e IX) assumem contornos próprios no art. 54-D. Ao fornecedor de crédito recaem diversos deveres já na fase pré-contratual, derivados da boa-fé objetiva. Além do dever de informar e esclarecer adequadamente conteúdos específicos, como “todos os custos incidentes (...) e sobre as consequências

---

<sup>362</sup> SAMPAIO, Marília de Ávila e Silva. *Superendividamento e consumo responsável de crédito*. [recurso eletrônico] Ebook. Brasília: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), 2018, p. 65. ISBN: 9788560464203. Disponível em: [https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos\\_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoconsumoresponsveldecredito.pdf](https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoconsumoresponsveldecredito.pdf) Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>363</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3 Turma. REsp 586.316/MG. Rel. Min. Herman Benjamin. DJe 17 abr. 2007. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

<sup>364</sup> SAMPAIO, Marília de Ávila e Silva. *Superendividamento e consumo responsável de crédito*. [recurso eletrônico] Ebook. Brasília: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), 2018, p. 64. ISBN: 9788560464203. Disponível em: [https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos\\_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoconsumoresponsveldecredito.pdf](https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoconsumoresponsveldecredito.pdf) Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>365</sup> SAMPAIO, Marília de Ávila e Silva. *Superendividamento e consumo responsável de crédito*. [recurso eletrônico] Ebook. Brasília: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), 2018, p. 81-82. ISBN: 9788560464203. Disponível em: [https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos\\_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoconsumoresponsveldecredito.pdf](https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoconsumoresponsveldecredito.pdf) Acesso em: 23 jun. 2023.

genéricas e específicas do inadimplemento” (inciso I) e “a identidade do agente financiador” (inciso III), foi-lhe imposto, ao que ora interessa, “avaliar, de forma responsável, as condições de crédito do consumidor, mediante análise das informações disponíveis em bancos de dados de proteção ao crédito” (inciso II).

Do dispositivo legal em referência resulta um dever de aconselhamento.

Marília de Ávila e Silva Sampaio considera ser fundamental, no processo de concessão do crédito responsável, que o fornecedor avalie a capacidade de reembolso do consumidor, *verbis*:

Esse ônus é imposto pela soma do dever de aconselhamento bem como pela proteção do contratante vulnerável de um lado e da obrigação de diminuir as próprias perdas de outro. Ao consumidor do crédito, a boa-fé e o dever de cooperação impõem que sejam fornecidas informações verídicas acerca de sua situação financeira. Entretanto, se o fornecedor não questionou sobre um dado específico importante para a obtenção de uma vantagem, atrai o ônus em relação ao superendividamento do devedor. Isso porque, em um grande número de casos, a responsabilidade pela situação de superendividamento do consumidor é do fornecedor, “pois o consumidor só se encontra neste estado em virtude de uma falha na fixação do limite de crédito concedido a ele<sup>366</sup>.”

Leciona que esse dever de aconselhamento tem estreita ligação com a avaliação dos riscos do crédito e a capacidade de reembolso do tomador. Precisa ser feita casuisticamente, mediante análise da situação financeira do consumidor, pautada na razoabilidade<sup>367</sup>.

Além do acesso a banco de dados de proteção ao crédito, previsto no inciso II do art. 54-D, não se vislumbra empecilho, na hipoteca reversa, a que, em fase pré-contratual, o banco acesse algum sistema de escore de crédito (*credit scoring*), desde que observados os moldes atualmente admitidos, a exemplo da posição sumulada do STJ:

a utilização de escore de crédito, método estatístico de avaliação de risco que não constitui banco de dados, dispensa o consentimento do consumidor, que terá o direito de solicitar esclarecimentos sobre as informações pessoais valoradas e as fontes dos dados considerados no respectivo cálculo<sup>368</sup>.

<sup>366</sup> SAMPAIO, Marília de Ávila e Silva. *Superendividamento e consumo responsável de crédito*. [recurso eletrônico] Ebook. Brasília: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), 2018, p. 67. ISBN: 9788560464203. Disponível em: [https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos\\_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoconsumoresponsveldecredito.pdf](https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoconsumoresponsveldecredito.pdf) Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>367</sup> SAMPAIO, Marília de Ávila e Silva. *Superendividamento e consumo responsável de crédito*. [recurso eletrônico] Ebook. Brasília: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), 2018, p. 72, 73. ISBN: 9788560464203. Disponível em: [https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos\\_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoconsumoresponsveldecredito.pdf](https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoconsumoresponsveldecredito.pdf) Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>368</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. Súmula n. 550. SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/10/2015, DJe 19/10/2015. 9 Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp> Acesso em: 21 jun. 2023.

O art. 54-F disciplina o regime dos contratos coligados, conexos ou interdependentes no consumo de crédito, com normas especiais em relação ao regime geral previsto no Código Civil de 2002.

Em complemento ao rol geral de práticas abusivas, o art. 54-G prevê específicas ao consumo de crédito. Repete a obrigação constante em art. 54-D, III, *in fine*, de entregar ao consumidor e partícipes cópia de minuta do contrato. Saliente-se que (como desenvolvido em capítulo anterior, ao se tratar do risco de complexidade), se para a hipoteca reversa for observada a regra geral do art. 108, CC/2002, que impõe a forma de escritura pública a negócios jurídicos imobiliários, em tese a prática abusiva não deverá ocorrer.

Já a conciliação no superendividamento (Título III, Capítulo V, art. 54-A a 54-G), ao que tudo indica, teria pouca aplicabilidade no bojo de uma hipoteca reversa.

Primeiro, no requerimento do consumidor superendividado pessoa natural, o plano de pagamento deverá preservar “as garantias e as formas de pagamento originalmente pactuadas” (art. 104-A). Esse limite ao plano de pagamento protege, em alguma medida, o equilíbrio contratual em uma hipoteca reversa.

Segundo, o legitimado a propor o plano é o consumidor pessoa natural. Na hipoteca reversa, só com o óbito do consumidor a dívida torna-se exigível. Pela literalidade do dispositivo legal, o espólio não teria legitimidade própria, ordinária. Acentue-se que não se verifica propriamente transmissão sucessória do direito de propor o plano. Com efeito, esse direito assume contorno personalíssimo, *intuitu personae*, logo intransmissível. O fundamento para a assertiva encontra-se no bem jurídico tutelado pelo regime de superendividamento, que, como referido acima, consiste na proteção do mínimo existencial, faceta patrimonial do princípio da dignidade da pessoa humana. Por rigor lógico, o mínimo existencial é do consumidor, enquanto vivo. Com o óbito, não há mais bem jurídico a ser tutelado. Assim, não há sucessão do direito de propor plano de pagamento. Por imperativo lógico, à mesma conclusão se chega quando o consumidor propõe o plano e, no seu transcurso, vem a óbito. O bem jurídico tutelado não é a proteção da expectativa e dos interesses patrimoniais de herdeiros.

Terceiro, e em complemento ao anterior, até se admite que sejam consideradas dívidas vincendas em geral (art. 54-A, §1º). Com isso, o legislador despreza incertezas inerentes ao futuro, ao transmutar eventos futuros e incertos em eventos futuros e certos. Por exemplo, de que a situação econômica do consumidor não se modificará, ou, mais precisamente, não melhorará, por ocasião do vencimento de uma determinada dívida.

Outro exemplo, de que por ocasião do vencimento de uma dívida o consumidor estará vivo. Porque, como visto, não há tutela do mínimo existencial de *de cuius*. Sob essa ótica eminentemente lógica, é criticável que dívida vincenda possa ser computada para fins de caracterização de superendividamento (art. 54-A, §1º) e, mais, ingresse no plano de pagamento (art. 104-A, que expressamente refere a audiência conciliatória contará com “a presença de todos os credores de dívidas previstas no art. 54-A”).

No caso da hipoteca reversa, diante da especificidade do caráter vitalício desse empréstimo bancário, não subsiste motivo teleológico para que seja computada em qualquer delas, ou seja, nem para caracterizar superendividamento, e menos ainda para ingressar no plano de pagamento. Seria recomendável, portanto, em interpretação teleológica, aplicar critério restritivo a esses dispositivos legais, de modo a não alcançar a hipoteca reversa.

Quarto e último, em um plano menos ontológico e mais positivista, o art. 104-A, § 1º, exclui do processo de repactuação, “as dívidas provenientes de contratos de crédito com garantia real”.

No plano infralegal, o superendividamento foi regulamentado pelo Decreto n. 11.150, de 26 de julho de 2022. Foi modificado pontualmente pelo Decreto n. 11.567, de 19 de junho de 2023, que adotou o valor de R\$ 600,00 como sendo a renda mensal do consumidor pessoa natural para caracterizar o superendividamento.

Diretamente ligado ao empréstimo garantido por hipoteca reversa, o Decreto n. 11.150, de 26 de julho de 2022, dispõe que se excluem da aferição da preservação e do não comprometimento do mínimo existencial, além de dívidas não afetas a consumo (art. 4º, *caput*), as parcelas de dívidas decorrentes de “empréstimos e financiamentos com garantias reais” (art. 4º, parágrafo único, I, “b”). No processo de repactuação, excluem-se “as dívidas provenientes de contratos de crédito com garantia real” (art. 6º, parágrafo único, II).

### **5.2.2 Sistema Financeiro Nacional**

A par das observações gerais contidas em 5.2 e da disciplina do consumo de crédito no CDC, mormente com as alterações trazidas pela Lei do Superendividamento, conforme examinado em 5.2.1, já se infere que o setor em que o fornecedor de crédito opera é altamente regulado.

O marco legal do Sistema Financeiro Nacional (SFN) é a Lei n. 4.595/1965. Um de seus componentes são as “instituições financeiras públicas e privadas” (art. 1º, V).

Para os efeitos legais, são assim consideradas as pessoas jurídicas públicas ou privadas que tenham como atividade “a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira, e a custódia de valor de propriedade de terceiros” (art. 17). Seu funcionamento pressupõe prévia autorização do Banco Central ou decreto do Poder Executivo, quando estrangeiras (art. 18). Às instituições financeiras são equiparadas, para os efeitos da citada lei e da legislação em vigor, as pessoas físicas que exerçam qualquer das atividades referidas no citado artigo, de forma permanente ou eventual (art. 17, parágrafo único). O art. 18, § 1º, elenca rol de modalidades de instituição financeira e entidades equiparadas, entre as quais consta as companhias de seguro e capitalização.

Ao que ora interessa, das modalidades apontam-se as mais vocacionadas a operar empréstimo vitalício garantido por hipoteca reversa.

Como critério básico, importa assinalar que qualquer instituição financeira autorizada a operar no mercado de crédito junto a pessoas naturais teria aptidão para contratar hipotecas reversas.

Sob esse critério enquadram-se: (i) bancos comerciais, que, entre outras atividades, financiam, a curto e a médio prazos, pessoas naturais em geral; (ii) sociedades de crédito, financiamento e investimento (financeiras, no jargão bancário), são voltadas ao fornecimento de crédito para aquisição de bens e serviços; (iii) Caixa Econômica Federal (CEF), empresa pública com natureza jurídica de direito privado, vinculada ao Ministério da Fazenda, presta serviços bancários de qualquer natureza e exerce qualquer atividade facultada a instituições integrantes do SFN; (iv) bancos cooperativos são bancos comerciais ou bancos múltiplos, sob controle acionário de cooperativas centrais de crédito. Seu rol de atividades vai seguir o da sua carteira, comercial ou múltipla; (v) companhias hipotecárias operam a concessão de empréstimos e financiamentos, garantidos por hipoteca ou pela alienação fiduciária de bens imóveis; (vi) sociedades de crédito direto operam empréstimo e financiamento com utilização de recursos financeiros próprios, isto é, integralizados pelos próprios sócios (logo não atuam com intermediação financeira); (vii) cooperativas de crédito concedem crédito, por mutualidade, a seus associados; (viii) bancos múltiplos seguem a(s) carteira(s) que o compõe(m), v.g. carteira comercial, carteira de crédito, financiamento e investimento.

Estas seriam as principais modalidades aptas, *de lege lata*, a fornecer empréstimo vitalício garantido por hipoteca reversa.

Em outro giro, anote-se que a Lei de Usura, Decreto n. 22.626/1932, estabelece uma séria de limitações a juros em contratos, cuja epítome é a vedação à estipulação, em quaisquer contratos, de taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (art. 1º), proíbe o anatocismo (art. 4º), entre outras. Incide o diploma legal sobre contratantes em geral, a exceção de integrantes do SFN. Resulta que ficam praticamente alijados de operações de crédito os agentes que não integram o SFN.

Da experiência estrangeira, como visto, o agente admitido a operar empréstimo garantido por hipoteca reversa converge para a figura da instituição financeira, secundada por seguradoras. Por ora, descartam-se figuras isoladas (como construtoras, no caso do Japão).

María Jesús Orts Santos esclarece que, no caso espanhol, a hipoteca reversa é fornecida por instituições financeiras e seguradoras. O escopo é o de evitar que o mutuário caia nas mãos dos chamados “*chiringuitos financieros*” ou profissionais da usura, do abuso a pessoas em aguda vulnerabilidade econômica, até que a falta de informação leve a decisões patentemente erradas. A finalidade do legislador não é outra senão a proteção dos particulares. A exigência de pleno profissionalismo procura minimizar o perigo de fraude e intromissão, num mercado no qual o mutuário já pode ser um elemento muito débil, que deve ser protegido contra eventuais abusos de posição. Em suma, a limitação não é um privilégio de instituições financeiras, mas uma regra de proteção ao idoso mutuário<sup>369</sup>.

Embora haja vozes que criticam a motivação de lucro, no sentir da citada pesquisadora é necessário que a entidade financeira busque a rentabilidade que justifique a inclusão do produto financeiro no catálogo de sua oferta ao mercado (“*en mi opinión, es necesario que la entidad financiera que lo comercializa obtenga la rentabilidad que justifique su inclusión en el catálogo de su oferta al mercado*”)<sup>370</sup>.

Complementa a citada autora que, na Espanha, as seguradoras de qualquer ramo, não só do ramo de seguro de vida, podem ser credoras desta modalidade de crédito. Enquanto alguns entendam ser um risco incluir as seguradoras, ela reputa que a intenção

---

<sup>369</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 244/245. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf);jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>370</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 247/248. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf);jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

do legislador é abrir canais de escoamento deste tipo de hipoteca, visto que intimamente ligados à atividade seguradora, através dos seguros de vida e rendimentos<sup>371</sup>.

Para a realidade do Brasil, a se considerar os contornos da legislação vigente do SFN, o caráter protetivo ao mutuário, com espeque na experiência estrangeira, reputa-se que o marco legal adstrinja o fornecimento do produto a instituição financeira, sob as modalidades acima mencionadas, sem embargo de que, futuramente, ante um mercado assentado em boas práticas, seja estendido a outros agentes, a exemplo de seguradoras.

Em conclusão ao item 5.2, a hipoteca reversa é compatível com o vigente regime do consumidor de crédito bancário, não havendo razão suficiente para que sejam colocadas regras especiais ou de exceção no marco legal.

### 5.3 Direitos reais de garantia

Na presente seção será examinado o regime jurídico dos direitos reais de garantia. Mais especificamente, os da hipoteca e da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel.

Como já referido, em tese, a lógica econômica e o propósito precípua da hipoteca reversa pode assumir a figura da hipoteca e da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, com adaptações que se façam necessárias. Será o marco legal que irá definir se uma, outra ou ambas as figuras são aptas a albergar a hipoteca reversa. Por essa razão, importa examinar os citados regimes, em especial as normas mais relacionadas a características próprias da hipoteca reversa, com ênfase nas compatibilidades, inadequações e possíveis soluções.

Como diretriz nesse mister, buscar-se-á preservar ao máximo a integridade de cada um dos regimes, de modo a só apontar algum ajuste quando se mostrar indispensável à viabilidade jurídica da hipoteca reversa – mormente quando se tratar de ajuste que implique limitação, restrição, a algum elemento do regime geral. Em outras palavras, nesta etapa preocupa-se em detectar incompatibilidades ontológicas dos atuais regimes frente a características essenciais da hipoteca reversa.

Esse critério pode ensejar a manutenção de normas que, aparentemente, terão pouca aplicabilidade no campo da hipoteca reversa. Não obstante, ao se cogitar especialmente de um marco legal inicial ótimo, é preciso admitir que a racionalidade do

---

<sup>371</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 247/248. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

legislador é limitada, no sentido de se reconhecer “a impossibilidade humana de, no exercício de futurologia, prever todas as variações da casuística e de produzir um texto legislativo que as contemple (racionalidade limitada)”<sup>372</sup>.

Outra observação inicial é a de que a definição se o ajuste deve ser feito direto no regime geral ou no marco legal da hipoteca reversa será feito nesta seção ou, se mais conveniente, na seção sobre uma proposta de marco legal (no corpo do marco legal), fazendo-se as remissões necessárias.

Tanto a hipoteca quanto a alienação fiduciária em garantia são espécies do gênero direitos reais de garantia. Em atenção à taxatividade dos direitos reais, a primeira encontra-se expressamente prevista no catálogo de direitos reais do art. 1.225, inciso IX (hipoteca), do CC/2002, enquanto a segunda prevista implicitamente no inciso I (propriedade) do mesmo artigo, sendo a propriedade fiduciária marcada pelo escopo de garantia e pelo caráter resolúvel (art. 1.361, CC/2002). Como primeiro traço distintivo, a primeira configura direito real sobre coisa alheia (*ius in re aliena*), enquanto a segunda um direito real sobre coisa própria (*ius in re propria*), sem embargo de corrente que vislumbra a natureza jurídica de direito real sobre coisa alheia.

### 5.3.1 Hipoteca

A hipoteca conta com disposições gerais (arts. 1.419 a 1.430, CC/2002), comuns às outras espécies de direito real sobre coisa alheia, a saber, o penhor e a anticrese, e com disposições próprias (arts. 1.473 a 1.505). O primeiro grupo de normas aplica-se, sempre que couber, no que não conflitar com o segundo, ou no que o segundo for omissivo.

#### 5.3.1.1 Disposições comuns aos direitos reais de garantia

Do primeiro grupo de normas extraem-se os **atributos** da preferência, indivisibilidade, sequela e excussão do direito real de garantia sobre coisa alheia.

O primeiro, previsto no art. 1.422, CC/2002, significa que, havendo concurso de credores, o credor hipotecário tem preferência na satisfação do crédito, em relação a credores de outras naturezas, salvo disposição de lei em contrário. Entre credores hipotecários, o critério de preferência é a prioridade (anterioridade) do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis.

---

<sup>372</sup> OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Entendendo a formação das leis: a interação entre os três Poderes, o “boicote hermenêutico” e o “justicamento de transição”*. Publicado em: 21 set. 2022, p. 12. Disponível em: [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/9/0A1AA07B7B3541\\_leis.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/9/0A1AA07B7B3541_leis.pdf) Acesso em: 6 jun. 2023.

Entre as disposições de lei em contrário, que apontam créditos mais privilegiados que o hipotecário, há o previsto no regime falimentar, conforme art. 83, I, Lei n. 11.101/2005, alterado pela Lei n. 14.112, de 2020, qual seja, os “créditos derivados da legislação trabalhista, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, e aqueles decorrentes de acidentes de trabalho”. O segundo da ordem já é o “crédito gravado com direito real de garantia “até o limite do valor do bem gravado” (inciso II). O valor do crédito que exceder ao produto da alienação do bem gravado será considerado quirografário, que é o quarto na ordem de classificação de créditos (VI, “b”). Também com impacto no empréstimo com hipoteca reversa, os juros vencidos após a decretação de falência (inciso IX) são os últimos da ordem de classificação, abaixo dos créditos subordinados<sup>373</sup>.

---

<sup>373</sup> Cf. Lei n. 11.101, de 2005: “Art. 83. A classificação dos créditos na falência obedece à seguinte ordem: I - os créditos derivados da legislação trabalhista, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, e aqueles decorrentes de acidentes de trabalho; [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

II - os créditos gravados com direito real de garantia até o limite do valor do bem gravado; [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

III - os créditos tributários, independentemente da sua natureza e do tempo de constituição, exceto os créditos extraconcursais e as multas tributárias; [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

IV - (revogado); [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

(...)

V - (revogado); [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

(...)

VI - os créditos quirografários, a saber: [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

a) aqueles não previstos nos demais incisos deste artigo;

b) os saldos dos créditos não cobertos pelo produto da alienação dos bens vinculados ao seu pagamento;

c) os saldos dos créditos derivados da legislação do trabalho que excederem o limite estabelecido no inciso I do **caput** deste artigo;

b) os saldos dos créditos não cobertos pelo produto da alienação dos bens vinculados ao seu pagamento; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

c) os saldos dos créditos derivados da legislação trabalhista que excederem o limite estabelecido no inciso I do **caput** deste artigo; [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

VIII - os créditos subordinados, a saber: [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

a) os previstos em lei ou em contrato; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

b) os créditos dos sócios e dos administradores sem vínculo empregatício cuja contratação não tenha observado as condições estritamente comutativas e as práticas de mercado; [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

IX - os juros vencidos após a decretação da falência, conforme previsto no art. 124 desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 1º Para os fins do inciso II do **caput** deste artigo, será considerado como valor do bem objeto de garantia real a importância efetivamente arrecadada com sua venda, ou, no caso de alienação em bloco, o valor de avaliação do bem individualmente considerado.

(...) § 5º Para os fins do disposto nesta Lei, os créditos cedidos a qualquer título manterão sua natureza e classificação. [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 6º Para os fins do disposto nesta Lei, os créditos que disponham de privilégio especial ou geral em outras normas integrarão a classe dos créditos quirografários. [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)”.

Acentue-se que a legislação falimentar recairia sobre empréstimo garantido por hipoteca reversa, na hipótese de o idoso mutuário ser um empresário individual declarado falido (art. 1º, Lei 11.101/2005).

Afora o regime falimentar, outro crédito privado mais privilegiado é o de cotas condominiais, conforme enunciado de Súmula do Superior Tribunal de Justiça: “Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”<sup>374</sup>.

Entre os de natureza pública, o crédito tributário prevalece perante o com garantia real (ainda que anterior), conforme art. 186 do Código Tributário Nacional, na redação dada pela Lei Complementar n. 118/2005.

Tendo em conta as diretrizes gerais acima expostas, não se vislumbra razão para modificação da disciplina da preferência do crédito hipotecário, que não recairia de maneira mais gravosa sob uma hipoteca reversa. Conforme premissa exposta anteriormente, embora dado regime possa ser alvo de críticas por si só, na presente pesquisa importa verificar se esse regime causaria alguma desvantagem comparativa para a hipoteca reversa em relação a institutos análogos, sujeitos ao mesmo regime. No caso, as exceções à preferência do crédito hipotecário recaem sobre as atuais modalidades de hipoteca, e o mesmo virá a acontecer, na mesma intensidade, se a hipoteca reversa for introduzida no ordenamento jurídico.

Como mitigação, caberia ao potencial mutuante, antes da contratação, adotar as diligências necessárias. Ilustrativamente, checar se o idoso interessado é ou não empresário individual, por meio de certidão extraída da Junta Comercial. Caso seja, obter as certidões pertinentes, como as de protesto e as dos distribuidores cíveis. Para a questão sumulada, checar se a propriedade é exclusiva ou não. A partir dessas informações, exercer a autonomia da vontade para contratar, nos termos em que reputar convenientes, ou não contratar.

O segundo atributo geral é o da indivisibilidade da hipoteca (art. 1.421, CC/2002, implicitamente no art. 1.429<sup>375</sup>), segundo o qual “o pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda

---

<sup>374</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. Súmula 478, julgado em 13/06/2012, DJe 19/06/2012.

<sup>375</sup> Art. 1.421. O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação. Art. 1.429. Os sucessores do devedor não podem remir parcialmente o penhor ou a hipoteca na proporção dos seus quinhões; qualquer deles, porém, pode fazê-lo no todo. Parágrafo único. O herdeiro ou sucessor que fizer a remição fica sub-rogado nos direitos do credor pelas quotas que houver satisfeito.

vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação”. Como pontual exceção, o art. 1.488 admite o fracionamento da hipoteca se o imóvel vier a ser loteado, desmembrado ou dividido.

É de baixa aplicação para a hipoteca reversa, porquanto a dívida é exigível após o óbito do mutuário. Ressalve-se que, por cuidar de empréstimo bancário, é admitida a amortização da dívida, ao talante do mutuário, hipótese que enseja a incidência do dispositivo legal, sem necessidade de ajuste normativo. Por diversas razões a amortização pode interessar ao mutuário. Por exemplo, se o marco legal ou o contrato prever o valor máximo a ser emprestado. Nesse caso, o valor amortizado deve ser descontado do somatório da dívida, a ampliar o restante ao atingimento do valor máximo. Outro intuito seria o de reduzir o total da dívida, a fim de facilitar que futuramente o espólio tenha mais condições de, querendo, solver o remanescente, assegurando a permanência do imóvel no acervo hereditário.

O terceiro atributo geral é o da sequela. Significa que a hipoteca adere ao bem, e o acompanha, até que ocorra alguma causa de extinção da garantia real. Exemplo relevante é o do imóvel gravado com hipoteca e que vem a ser alienado, hipótese em que o gravame permanece sobre o bem, de sorte que o adquirente adquire propriedade resolúvel. Esse atributo estimula a circulação de riqueza, o que não é verificado, ou melhor, verificado de modo mais limitado (pela possibilidade de cessão do direito decorrente da alienação fiduciária), por exemplo, na alienação fiduciária em garantia.

A sequela não é de plano incompatível com a hipoteca reversa. Contudo, para não desvirtuar a função social do instituto, voltado a idosos, considerado o caráter vitalício desse empréstimo, o que lhe confere uma natureza personalíssima, convém pontuais ajustes. Nesse sentido, seria razoável estabelecer a exigência de comunicação da alienação ao mutuante, somado a algum mecanismo de controle de que o mutuário permanece vivo, v.g. prova de vida periódica que, se descumprida, acarretaria o vencimento da dívida. Outra opção seria prever que a alienação *inter vivos* acarretaria o vencimento antecipado da dívida, o que traz o efeito colateral de inibir a alienação pelo mutuário e, por extensão, inibir a circulação de riquezas.

O quarto atributo geral é o da excussão (art. 1.422, CC/2002). É assegurado ao credor ingressar com execução hipotecária, judicial ou extrajudicial, visando à satisfação do crédito. Em contrapartida, veda-se o pacto comissório real<sup>376</sup>, caracterizado como

---

<sup>376</sup> Art. 1.428. É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

nulo. Não se admite, portanto, a cláusula que autorize o credor hipotecário a ficar com o objeto da garantia, diante da inadimplência do devedor. Hipótese diversa é a do devedor que, vencida a dívida, opta por dar a coisa em pagamento, o que é admitido. Outro corolário é que, se o produto da execução da hipoteca for insuficiente, o devedor responde pessoalmente pelo restante (art. 1.430).

A princípio, essas regras são compatíveis com a hipoteca reversa. Da experiência estrangeira, como visto, há forte tendência de vedar ou desestimular que a dívida recaia sobre outros bens do mutuário, além do imóvel hipotecado. Essencialmente o escopo é de proteção ao mutuário e ao espólio. Assim, embora a regra do art. 1.430 não seja ontologicamente incompatível, importa considerar afastá-la, por regra especial a ser prevista no marco legal, com base nas mesmas razões que informaram a política legislativa adotada nos países.

Superados os quatro atributos, o art. 1.420<sup>377</sup> consagra os **requisitos subjetivos e objetivos dos direitos reais de garantia**, entre os quais a hipoteca.

No **plano subjetivo**, a regra geral é que somente o proprietário pode oferecer o bem em garantia real. Em corolário, na copropriedade, a coisa só pode ser dada em garantia se todos os condôminos consentirem. Regra especial admite que a propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais de quem não era, à época, dono da coisa – é a figura da convalidação por superveniência do domínio.

Do Livro IV – Do Direito de Família – extrai-se que, se o proprietário for casado, haverá necessidade de outorga conjugal (uxória ou marital) para gravar de ônus real o imóvel, salvo no regime de separação absoluta de bens (art. 1.647, I, CC/2002), sob pena de anulabilidade (art. 1.649, CC/2002).

Saliente-se que o STJ considera inválida a hipoteca firmada na vigência do CC/2002, sem outorga conjugal, quando o cônjuge é casado sob o regime da separação total de bens na vigência do CC/1916 (cujo art. 235, I, exigia a outorga conjugal, independentemente do regime matrimonial). Fundamenta que o art. 2.039 do CC/2002, ao estabelecer regra de transição quanto ao regime de bens, teve por finalidade disciplinar

---

Parágrafo único. Após o vencimento, poderá o devedor dar a coisa em pagamento da dívida.

<sup>377</sup> Art. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca.

§ 1º A propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.

§ 2º A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.

as relações entre os cônjuges na perspectiva patrimonial. A regra de direito transitório não deve influenciar as hipóteses de autorização conjugal<sup>378</sup>.

A outorga também é excepcionada sob o regime de participação final nos aquestos, nos casos em que a escritura pública de pacto antenupcial tenha estabelecido tal dispensa, com fulcro no art. 1.656, segundo o qual “no pacto antenupcial, que adotar o regime de participação final nos aquestos (sic), poder-se-á convencionar a livre disposição dos bens imóveis, desde que particulares”.

Esclareça-se ainda que por proprietário do imóvel, para fins de hipoteca em geral, admite-se tanto a pessoa natural como a jurídica – capacidade genérica. Na hipoteca reversa, limita-se ao proprietário pessoa natural e idoso – capacidade especial para dado negócio jurídico. A relação entre a capacidade geral e a especial é de continência, não de contraposição nem de exceção.

Esses requisitos subjetivos são ontologicamente compatíveis com a hipoteca reversa, não havendo razão para disposição de lei em contrário. Caberá ao potencial mutuante avaliar se lhe interessa contratar, e em quais termos, com idoso que se afaste da regra geral constante do caput do art. 1.420, CC/2002.

No **plano objetivo**, o requisito fundamental é que o imóvel seja dotado de consuntividade jurídica (bem no comércio), passível de alienação. Por exemplo, o bem de família convencional é inalienável, logo, não pode ser objeto de hipoteca (arts. 1.711 a 1.722, CC/2002). O bem dotal, instituto bastante protetivo do núcleo familiar, previsto no revogado CC/1916, é inalienável e imprescritível (*i.e.* vedada a aquisição por usucapião).

Nessa esteira, María Jesús Orts Santos aduz que se trata da hipoteca de imóvel registrado, geralmente livre de garantias reais, para constituir uma hipoteca reversa com grau de primeira hipoteca, e não deve haver qualquer tipo de proibição de dispor. Deve ser um bem alienável. Quanto a ser livre de ônus, pontua que, na realidade, esta exigência é imposta pelo mercado, pois seria muito difícil para qualquer instituição financeira concordar em estabelecer uma hipoteca reversa como uma segunda hipoteca<sup>379</sup> – mas não há vedação legal nesse sentido.

---

<sup>378</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.797.027-PB, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 15/09/2020 (Info 680). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>379</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 254, 258, 260, 261. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf?jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf?jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

Embora alguns bens imóveis sejam alienáveis (e, por diminuição, graváveis com ônus real), a existência de regra processual de impenhorabilidade, sem regra expressa de exceção, pode gerar incertezas, a depender dos contornos que a jurisprudência venha a conferir à matéria.

É o caso da “pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família” (art. 833, VIII, CPC/2015), cuja “impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição” (art. 833, §1º, CPC/2015). Por “dívida relativa ao próprio bem”, precisa ficar claro se engloba a pequena propriedade rural oferecida em garantia real. Em acréscimo, a Lei n. 8.009/1990, art. 4º, § 2º, dispõe que “quando a residência familiar constituir-se em imóvel rural, a impenhorabilidade restringir-se-á à sede de moradia, com os respectivos bens móveis”. Já nos casos do art. 5º, inciso XXVI, da Constituição, a impenhorabilidade restringir-se-á à área delimitada como pequena propriedade rural. Segundo o citado dispositivo constitucional, “a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva” (art. 5º, XXVI, CF/1988). Desse plexo normativo, o STJ não se furta a conferir interpretação extensiva, como se constata no *decisum* no qual se consignou: “a pequena propriedade rural, trabalhada pela família, é impenhorável, ainda que dada pelos proprietários em garantia hipotecária para financiamento da atividade produtiva”<sup>380</sup>.

Então, por exemplo, não fica claro se, em um empréstimo garantido por hipoteca reversa, gravada a pequena propriedade rural, eventual execução hipotecária e subsequente penhora do imóvel rural seria admitida, com fulcro na regra de exceção contida no art. 3º, V, da Lei n. 8009/1990, dispositivo com indiscutível incidência quando envolve imóvel residencial urbano. Ou se, por ser livre a destinação do valor obtido no empréstimo garantido por hipoteca reversa, v.g. não havendo óbice a que seja destinado diretamente na atividade produtiva, recairia alguma regra de impenhorabilidade. Do viés protetivo emanado da norma de processo civil de execução, haurida do texto constitucional, inclusive do rol de direitos fundamentais, não se descarta a adoção de interpretação extensiva, em desfavor do novo instituto. Reforça essa percepção o fato de que, sobre o rol de bens impenhoráveis, o STJ inclina-se a conferir uma interpretação

---

<sup>380</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. REsp 1.368.404-SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, julgado em 13/10/2015 (Info 574). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em: 23 jun. 2023

menos literal, mais flexível, conforme as circunstâncias do caso concreto. É o que se constata no EREsp 1.582.475/MG:

5. Só se revela necessária, adequada, proporcional e justificada a impenhorabilidade daquela parte do patrimônio do devedor que seja efetivamente necessária à manutenção de sua dignidade e da de seus dependentes.

6. A regra geral da impenhorabilidade de salários, proventos, etc. (art. 649, IV, do CPC/73; art. 833, IV, do CPC/2015), pode ser excepcionada quando for preservado o percentual de tais verbas capaz de dar guarida à dignidade do devedor e de sua família”<sup>381</sup>.

Diante da pendência de incerteza jurisprudencial, seria recomendável especial prudência dos mutuantes, em se tratando de hipoteca reversa. Por envolver norma formalmente constitucional, eventual disposição expressa sobre o tema no marco legal merecer ser vista com reservas. Por franquear diretamente o acesso ao controle de constitucionalidade jurisdicional, mormente o concentrado e abstrato, e por envolver contratos de massa vocacionados à longa duração, a disposição no marco legal geraria uma segurança jurídica meramente precária, até que a questão fosse solucionada no citado foro judicial competente.

No **plano da eficácia** do contrato de hipoteca, seus requisitos estão previstos no art. 1.424, CC/2002<sup>382</sup>. A falta de algum dos requisitos não acarreta a nulidade da hipoteca, tampouco a ineficácia entre as partes contratantes, mas somente a ineficácia perante terceiros. A esse respeito, o STJ pronunciou que os requisitos elencados no artigo art. 1.424 do CC/2002 não constituem elementos nucleares do direito real de garantia “sem os quais inexistiria o próprio contrato; sequer se ligam à validade mesma do acordo (...) Constituem, ao revés, verdadeiras condições de sua plena eficácia no mundo jurídico, isto é, da validade de sua oponibilidade a terceiros”<sup>383</sup>.

Com efeito, os requisitos de eficácia perante terceiros ao contrato de hipoteca são ontologicamente compatíveis com a hipoteca reversa. Mesmo a relativa indeterminação inicial da dívida encontra guarida no art. 1.424, I. Essa indeterminação decorre do termo

<sup>381</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Corte Especial. EREsp 1.582.475/MG. Rel. Min. Benedito Gonçalves, julgado em 3/10/2018, DJe de 19/3/2019. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp> Acesso em: 22 jun. 2023.

<sup>382</sup> Art. 1.424. Os contratos de penhor, anticrese ou hipoteca declararão, sob pena de não terem eficácia: I - o valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo; II - o prazo fixado para pagamento; III - a taxa dos juros, se houver; IV - o bem dado em garantia com as suas especificações.

<sup>383</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. REsp 226.041/MG, relator Ministro Hélio Quaglia Barbosa, julgado em 12/6/2007, DJ de 29/6/2007, p. 629. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em: 7 jun. 2023.

incerto (óbito do mutuário) do empréstimo com hipoteca reversa. Entretanto, é viável a sua estimação (*e.g.* cálculo da dívida ao final de  $n$  anos). Se a dívida total estiver limitada ao valor do imóvel gravado, ou a percentual de sua avaliação, também encontra amparo no citado dispositivo legal.

O prazo para pagamento (inciso II) recairá sobre o espólio, diante da exigibilidade da dívida ocorrer somente *post mortem*. O prazo em si pode ser previsto diretamente no marco legal ou, sendo omissis, estabelecido em sede contratual. Seu termo inicial (*dies a quo*) é incerto (óbito), e o termo final (*dies ad quem*) pode ser certo ou incerto, conforme fixado no marco legal ou no contrato. Os demais incisos sequer oferecem qualquer dificuldade de aplicação à hipoteca reversa.

Assim, também no **plano da eficácia** há compatibilidade da disciplina geral, sem necessidade de adaptações.

As regras gerais de vencimento antecipado da dívida estão previstas no art. 1.425, CC/2002<sup>384</sup>, havendo compatibilidade ontológica com a hipoteca reversa. Caso o marco legal afaste ou reduza o alcance de alguma dessas hipóteses, será com o fito de ampliar a proteção ao mutuário. O esvaziamento excessivo dessas hipóteses pelo legislador amplia o risco do mutuante, o que desestimula a oferta do produto financeiro, ou a sua oferta em condições atrativas a potenciais mutuários.

Pontue-se apenas que o vencimento decorrente de deterioração ou depreciação do bem, sem reforço ou substituição pelo devedor (inciso I), embora compatível, merece especial atenção, a fim de que não ocorram abusos por parte dos mutuantes.

Um parâmetro mínimo é que as mesmas práticas adotadas nas demais modalidades de hipoteca sejam replicadas na hipoteca reversa. Sem embargo, a adoção

---

<sup>384</sup> Art. 1.425. A dívida considera-se vencida:

I - se, deteriorando-se, ou depreciando-se o bem dado em segurança, desfaltar a garantia, e o devedor, intimado, não a reforçar ou substituir;

II - se o devedor cair em insolvência ou falir;

III - se as prestações não forem pontualmente pagas, toda vez que deste modo se achar estipulado o pagamento. Neste caso, o recebimento posterior da prestação atrasada importa renúncia do credor ao seu direito de execução imediata;

IV - se perecer o bem dado em garantia, e não for substituído;

V - se se desapropriar o bem dado em garantia, hipótese na qual se depositará a parte do preço que for necessária para o pagamento integral do credor.

§ 1º - Nos casos de perecimento da coisa dada em garantia, esta se sub-rogará na indenização do seguro, ou no ressarcimento do dano, em benefício do credor, a quem assistirá sobre ela preferência até seu completo reembolso.

§ 2º - Nos casos dos incisos IV e V, só se vencerá a hipoteca antes do prazo estipulado, se o perecimento, ou a desapropriação recair sobre o bem dado em garantia, e esta não abranger outras; subsistindo, no caso contrário, a dívida reduzida, com a respectiva garantia sobre os demais bens, não desapropriados ou destruídos.

de práticas mais rigorosas até se justificaria no plano teórico, diante da tendência de afastar a regra do art. 1.430 para a hipoteca reversa (se o produto da execução da hipoteca for insuficiente, o devedor responde pessoalmente pelo restante). Mas diante da posição mais vulnerável do idoso mutuário, convém adotar, no mínimo, a mesma praxe das demais hipotecas. Em acréscimo, não se descarta que essa hipótese venha a ser disciplinada. É provável que nessa disciplina sejam consideradas variações relacionadas ao valor do imóvel residencial, sua natureza (apartamento residencial, casa em ambiente urbano, chácara, sítio), até mesmo a localização.

Diante de tantas variáveis e minúcias, o *locus* normativo mais adequado aponta para a norma infralegal, também por ser mais flexível a sua modificação do que a norma legal, marcada por maior estabilidade. No limite, caso haja lacuna normativa sobre o tema, é recomendável que a questão seja delineada em sede contratual. O cenário mais instável é o de omissão completa de sua disciplina.

Relacionado precisamente a essa hipótese de vencimento antecipado, o art. 1.427, CC/2002, prevê que, “salvo cláusula expressa, o terceiro que presta garantia real por dívida alheia não fica obrigado a substituí-la, ou reforçá-la, quando, sem culpa sua, se perca, deteriore, ou desvalorize” (sic). Embora sem notícia de paralelo na experiência estrangeira da hipoteca reversa, há compatibilidade ontológica dessa figura do interveniente hipotecante, que é o terceiro que presta garantia real por dívida alheia.

Deveras, a previsão beneficia o mutuário, o que é especialmente relevante na hipoteca reversa, voltada a mutuário idoso. Nesse quadro, tem o condão de ampliar o alcance do novo instituto, a potencializar sua função social. Por exemplo, o idoso que não seja proprietário de imóvel residencial conseguirá contratar o empréstimo vitalício, garantido por hipoteca reversa de imóvel de terceiro (v.g. familiar). Não se descarta que mesmo o idoso proprietário seja beneficiado, assumindo uma posição contratual menos gravosa, caso acuda algum interveniente hipotecante: receberá o idoso as prestações pecuniárias periódicas, sem hipotecar seu imóvel, mas sim o de terceiro.

A fim de não desnaturar a hipoteca reversa, importa que, em qualquer caso de interveniente hipotecante, seja observada a exigibilidade da dívida a partir do óbito do mutuário idoso. Nesse caso, será o terceiro garantidor que decidirá por pagar a dívida integral no prazo assinado ou relegar o imóvel à execução hipotecária. O espólio do mutuário estará livre de qualquer obrigação propriamente dita, recaindo eventualmente o cumprimento de algum dever acessório, como o de informar tempestivamente o óbito,

sob pena de, ao passar a receber indevidamente prestações do empréstimo, incorrer em enriquecimento sem causa.

Esse arranjo aproxima-se muito da figura da estipulação em favor de terceiro (arts. 436 a 438, CC/2002). Não se vislumbra conflito entre suas regras e o cerne da hipoteca reversa. Sem prejuízo de uma reflexão mais detida no futuro, elas poderiam ser aplicadas por analogia.

A diferença entre ambos é que, na estipulação em favor de terceiro, é o estipulante quem celebra o contrato, e o beneficiário não participa da relação contratual. Já na hipoteca reversa com interveniente hipotecante, formalmente só o idoso mutuário participa da relação contratual principal (empréstimo). Nesse caso não assume praticamente nenhum risco, tampouco onera o seu patrimônio (nem o do espólio). Só se beneficia do empréstimo. Sob um prisma menos formal, é bastante razoável supor que o interveniente hipotecante terá peso fundamental na própria estipulação dos termos do empréstimo.

### 5.3.1.2 Disposições próprias da hipoteca

Passa-se ao exame das disposições próprias da hipoteca (arts. 1.473 a 1.505), especialmente das disposições gerais da hipoteca (arts. 1.473 a 1.488), do registro e da extinção da hipoteca (arts. 1.492 a 1.501), apenas no que se relacionar diretamente à hipoteca reversa, como já salientado. Também não será visto o que já suficientemente enfrentado, direta ou indiretamente, na parte de disposições gerais da hipoteca, do penhor e da anticrese.

O objeto da hipoteca vem tipificado no art. 1.473, CC/2002. Na concepção original de hipoteca reversa, seu objeto limita-se a bem imóvel residencial, de propriedade do idoso mutuário, o que é replicado na experiência estrangeira noticiada nesta pesquisa. Então está contido no inciso I do art. 1.473 (“I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles”). Também é recorrente, na experiência estrangeira, a limitação legal de ser oferecido em hipoteca reversa somente um imóvel residencial.

Na Espanha, como visto, a hipoteca reversa deve recair sobre o imóvel que configura a residência habitual do idoso mutuário. Até se admite uma segunda hipoteca reversa, a recair sobre segundo imóvel residencial que, por exclusão, não será habitual. A diferença substancial entre a primeira e a segunda hipoteca reversa atine a aspecto externo, qual seja o de não contar a segunda reversa com benefícios tributários da primeira. A literatura consultada não aponta qualquer razão ontológica ou jurídica para

essa limitação ao objeto da hipoteca reversa. Não havendo obstáculo dessa natureza, é de supor que a questão foi decidida conforme mera conveniência da política legislativa do momento.

Embora não desenvolva uma reflexão mais profunda sobre a razão da limitação da hipoteca reversa a imóvel residencial, María Jesús Orts Santos detecta problemas na opção do legislador espanhol. Afirma que a residência habitual não é um conceito jurídico definido e concreto, mas sim um dado fático que, a depender de uma série de condições, adquire significado jurídico. A própria autoridade tributária (*Dirección General de Tributos*), questionada sobre o conceito de residência habitual para efeitos da aplicação da isenção fiscal na hipoteca reversa, acaba por dizer que é de fato cuja prova deve ser produzida pelo contribuinte. Na prática, o mutuário declara que a habitação hipotecada é a sua residência habitual. Doravante, quem tiver interesse em provar o contrário fornecerá os dados necessários para o provar<sup>385</sup>.

Sem embargo da política legislativa estrangeira que cerceou o objeto da hipoteca reversa, cabe refletir se há razão para essa limitação legal na tipicidade do objeto, significativamente mais restrito do que o rol previsto para a hipoteca em geral.

Uma abordagem é perquirir se, da ampliação do objeto, decorre incremento excessivo de risco, onerosidade ou prejuízo para alguma das partes, a ponto de desequilibrar em excesso a relação contratual.

Da perspectiva do idoso mutuário, de maneira geral, a princípio não se vislumbra tal incremento. Em especial, não há aumento de onerosidade. Pois, segundo a lógica econômica de um empréstimo com garantia, à ampliação de bens e direitos que venham a ser hipotecados corresponderá um benefício maior a ser obtido pelo idoso, basicamente refletido em prestações periódicas com valores mais altos, taxa de juros menor, ou ambos. Esse raciocínio vale para diversas combinações, como gravar com hipoteca reversa mais de um imóvel, residencial ou não; ou gravar imóvel e outros bens e direitos reais previstos no art. 1.473.

Além de não trazer prejuízo ou risco, a ampliação do objeto ainda favorece o idoso em diversas situações, como aquele que não é proprietário de imóvel residencial, mas é titular de outro bem ou direito real previsto no art. 1.473. Favorece o idoso que deseja

---

<sup>385</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 257, 258. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf);jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1. Acesso em: 23 jun. 2023.

contratar o empréstimo vitalício, mas prefere hipotecar outro bem ou direito do catálogo do citado dispositivo legal que não seja seu imóvel residencial, por razões como a de deixá-lo desembaraçado quando do ingresso no futuro acervo hereditário.

Enfim, a ampliação do objeto aliviaria diversos riscos e críticas dirigidas ao instituto (alguns já examinados, outros a serem examinados em profundidade, adiante).

Alivia o risco de eventualmente frustrar a expectativa de direito de herdeiros sobre determinado bem do patrimônio, o que pode vir a gerar pressões de pretensos herdeiros na tomada de decisão do idoso.

Ademais, outros interesses de terceiros, resguardados por determinados institutos, que seriam de alguma forma afetados se a hipoteca reversa recaísse exclusivamente sobre imóvel residencial, como será visto adiante, deixam de sofrer qualquer impacto caso o objeto recaia sobre outro ativo elencado no art. 1.473. É o caso do direito real de habitação no âmbito sucessório, que tutela o bem jurídico do direito à moradia do cônjuge supérstite (e em interpretação extensiva, do companheiro).

Também evitaria discussão em torno de imóvel que consubstancia bem de família legal e que venha a ser oferecido em hipoteca (malgrado a clara dicção constante do art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990, que preconiza a exceção à impenhorabilidade nesses casos, há intenso questionamento em execuções em geral cuja penhora recaia sobre imóvel residencial).

Sob outro viés, a ampliação do objeto aliviaria pressões contrárias no seio da sociedade civil (sobretudo as acima aludidas, com fundo no direito de família e no direito sucessório), com reflexos no campo político, que dificultariam a aprovação do marco legal.

Essa análise da perspectiva do idoso mutuário pouco destoa no que se refere à do interventor hipotecante.

Sob a ótica do mutuante, de maneira geral, a princípio não se vislumbra tal incremento de risco ou de onerosidade. Quanto maior o leque de ativos hipotecáveis, maior a chance de eleger um (ou alguns) que seja adequado e suficiente a garantir a dívida. Amplia a chance de satisfação total do crédito na execução hipotecária. A depender das circunstâncias, a execução tende a ser menos onerosa ao executado (espólio), pois, havendo mais de um ativo hipotecado, é viável que a arrematação seja direcionada ao de valor mais próximo (desde que superior) ao da dívida total.

Outro aspecto importante é que, havendo limitação legal do valor da dívida ao valor do bem dado em garantia (ou a percentual dele), em um cenário de amplo leque de

ativos hipotecáveis, é minimizado o risco de o credor arcar com o prejuízo de uma arrematação cujo produto não cubra o total da dívida. Nesse caso, diminui a importância de contratação de seguro para cobrir esse risco. Se não for contratado o seguro, menor o custo da operação financeira, o que tende a reverter positivamente a ambas as partes.

Alivia o risco de descasamento entre ativo e passivo do empréstimo, por permitir a ampliação do objeto da garantia, seja através de hipoteca reversa sobre mais de um imóvel, seja sobre bens ou direitos reais de alto valor (ou, pelo menos, de valor mais alto do que o imóvel residencial do idoso).

Alivia o risco relacionado à projeção da evolução do mercado imobiliário, assim como o risco relacionado à projeção do valor do imóvel residencial hipotecado. Seja porque a hipoteca reversa que recaia sobre mais de um imóvel (com características diversas, localização, etc.), dispersa em alguma medida esses riscos. Seja porque outros bens e direitos reais podem ter uma estimativa de projeção de seus valores mais confiável e precisa do que do mercado imobiliário residencial e de um imóvel residencial em particular. Por semelhante lógica, alivia o risco de longevidade do mutuário.

Em suma, não se vislumbra motivos suficientes para que o objeto da hipoteca reversa não seja aquele previsto no art. 1.473. Dialeticamente, caberá às partes, segundo os seus interesses, atingir um consenso a respeito do que será objeto de garantia em cada caso.

Sob outro enfoque, a ampliação do objeto não desnatura a essência da hipoteca reversa. Permanece o requisito subjetivo de ser destinado a idoso. Subsiste a exigibilidade da dívida após o óbito do mutuário. A medida não prejudica a vitaliciedade do empréstimo. Tampouco interfere na permanência do idoso no seu imóvel residencial (*staying in place*) – ao contrário, reforça a proteção a esse interesse.

Diversos ativos contemplados nos incisos do art. 1.473 são aptos, em tese, à hipoteca reversa. É provável que alguns tenham baixa utilidade, o que por si não justifica que sejam legalmente vedados.

Outra observação é que, desconsiderados aspectos de valor e liquidez, nas circunstâncias do caso concreto, alguns deles podem ser pouco apropriados como garantia a um contrato vitalício.

É o que se verifica naqueles direitos reais limitados, sujeitos a termo ou condição (v.g. direito real de uso, propriedade superficiária). Se advier o termo ou condição do direito real na vigência do empréstimo vitalício, ou seja, antes do óbito, a hipoteca fica prejudicada (art. 1.437, § 2º), regra que seria aplicável à hipoteca reversa. Por exemplo,

o domínio útil (art. 1.437, III) decorrente de um usufruto vitalício não tem aplicação para a hipoteca reversa, já o domínio útil decorrente de enfiteuse, sim. Sob a mesma lógica, a propriedade superficiária (art. 1.437, X) com prazo de duração que certamente extrapola o tempo de vida restante do idoso terá utilidade, enquanto a de prazo restante mais curto, não.

Seja como for, caberá ao mutuante avaliar, em cada caso, a chance de isso ocorrer, e em seguida aceitar ou não a proposta de hipoteca reversa do idoso. Essa solução parece melhor do que a vedação legal desses ativos no que tange ao objeto da hipoteca reversa.

Por não haver incompatibilidade ontológica, outras características da hipoteca devem ser mantidas na hipoteca reversa, cabendo aos interessados, no mais das vezes o potencial mutuante, avaliar, conforme o caso, se aceita a garantia real com determinada característica.

Nessa senda, admite-se que ela recaia sobre imóvel gravado com ônus real anteriormente registrado, que subsistirá (art. 1.474) - devendo o potencial mutuante ponderar se aceita, em cada caso.

À hipoteca aplica-se o princípio da gravitação jurídica (*accessorium sequitur principale*), de modo que a ela se incorporam as acessões e melhoramentos no imóvel – devendo o mutuário ter isso em conta.

As disposições relacionadas à segunda hipoteca, hipóteses de remição (resgate) (arts. 1.476 a 1.481; CPC/2015, arts. 876, § 5º, 877, § 4º) são compatíveis. Idem para a permissão de as partes convencionarem, na escritura pública, o valor do imóvel e a fórmula de sua atualização, com consequente dispensa de futura avaliação (art. 1.484), desde que observadas especialmente a boa-fé objetiva (art. 424, CC/2002) e a nulidade de cláusula que, em concreto, seja abusiva (CDC, art. 51).

A permissão de hipoteca para garantia de dívida futura ou condicionada (art. 1.487) é até compatível, embora provavelmente se torne de pouca relevância. Seria o caso em que primeiro se hipoteca reversamente o imóvel do idoso, e somente depois se contrata o empréstimo, conforme haja consenso ulterior das partes (dívida futura) ou venha a ser implementada a condição suspensiva. Os §§ 1º e 2º trazem regramento que geram imbróglis e discussões não verificados em hipoteca de garantia de dívida atual.

Dessa feita, pressupondo o agir racional, as partes só devem buscar a figura do art. 1.487 quando estritamente necessário, o que não se vislumbra ser comum quando o idoso busca contratar uma hipoteca reversa.

Como subespécie da convencional, a hipoteca cédular é admitida “na forma e para os fins previstos em lei especial” (art. 1.486), caso as partes assim deliberem no ato constitutivo, do qual é exemplo representativo a cédula de crédito rural, prevista no Decreto-lei n. 167/1967 e na Lei n. 8.929/1994.

A natureza jurídica da cédula é de título de crédito especial, com os atributos que lhe são inerentes. Há compatibilidade, acentuando-se que demanda previsão e disciplina específica em lei. Normalmente visa a fomentar a circulação do crédito correspondente, a caracterizar um mercado secundário.

Nesse escopo, costumam ser previstas regras que permitem a transmissão do título, pelo credor mutuante, mediante endosso (normalmente limitado ao endosso em preto, vedando o em branco). Do lado do mutuário proprietário do imóvel, o bem torna-se indisponível relativamente, dependendo a eventual alienação de prévia anuência expressa do credor (arts. 35 e 59, Decreto-lei n. 167/1967, art. 57, Decreto-lei n. 413/1959). Também são comuns disposições legais que vedam que o objeto da hipoteca seja penhorado, arrestado ou sequestrado por outras dívidas do emitente ou do terceiro hipotecante (*ex vi* art. 69, Decreto-lei n. 167/1967).

Como antecipado em capítulo anterior, seria útil na hipoteca reversa, como mitigador do risco de liquidez que recai sobre o mutuante.

Há ainda a previsão de preempção, que é a extinção da hipoteca, atualmente pelo decurso do prazo decadencial de trinta anos, contados da data do contrato, conforme art. 1.485, na redação dada pela Lei n. 10.931, de 2004. No CC/1916, art. 817, o prazo também era trintenário, tendo passado a vintenário sob a redação original do CC/2002, voltando a ser de trinta anos com a reforma efetiva pela Lei nº 10.931 de 2004. A razão de ser é que:

a ordem jurídica opõe-se à perpetuidade desse direito real, prescrevendo-lhe um prazo (...), findo o qual não mais se poderá prorrogar o vencimento do contrato hipotecário. Apenas por meio de novo contrato e novo registro se conseguirá manter a garantia real<sup>386</sup>.

É somente por novo título (contrato de hipoteca) e subsequente registro que lhe será mantida a precedência registral, que então lhe competir (art. 1.485, *in fine*).

---

<sup>386</sup> THEODORO JR., Humberto. *A extinção da hipoteca pelo decurso do tempo no regime do Código Civil de 2002*. **Rev. Fac. Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 53, p. 169, jul./dez. 2008. Disponível em: <https://www.direito.ufmg.br>. Acesso em: 12 jun. 2023.

Nesse ponto reside boa razão para norma em contrário no marco legal. A *mens legis* na fixação do prazo de preempção é evitar a perpetuidade do direito real de garantia. Na hipoteca reversa, entretanto, não há qualquer risco de perpetuidade, ante a inevitabilidade do óbito.

Se tomada como parâmetro a idade mínima de sessenta anos, o idoso que lograsse completar noventa anos (cenário factível diante da realidade demográfica brasileira, como visto em capítulo anterior) teria liberada a seu favor a garantia hipotecária, diante da sua extinção pela preempção. Somada a tendência normativa de que a dívida garantida por hipoteca reversa não possa recair sobre outros bens do mutuário, a preempção proporcionaria a certeza de inexecutabilidade da dívida. Isso descaracterizaria a obrigação principal, que passaria a ser natural, e não civil, sem qualquer ingerência do credor mutuante nessa mutação.

Esse cenário de risco tão acentuado, que ao ocorrer no caso concreto conduziria, em termos práticos, à aniquilação da pretensão do credor, transmutaria, sem intenção das partes, o contrato de comutativo para aleatório, sendo que, como visto, o contrato aleatório pressupõe vontade das partes.

Uma solução seria prever que, ocorrendo a preempção, caso o idoso não consentisse tempestivamente com a celebração de novo contrato de hipoteca reversa e subsequente registro, haveria o vencimento antecipado da dívida – e nesse caso em particular a dívida recairia sobre os bens do patrimônio do idoso.

Ainda assim, a solução é insatisfatória, pois agrava severamente o risco do credor mutuante. Inibiria a disposição de mutuantes em contratar com idosos em idade próxima ao piso legal, ou em contratar com esses idosos em condições viáveis ou minimamente interessantes ao tomador. Somado ao já desafiador risco geral de longevidade, haveria aquele decorrente de o idoso viver por mais de trinta anos. É claro que se pode sacar, mais uma vez, o mitigador fácil de contratar seguro específico a cobrir tal risco. Não se olvide que esse mitigador importa um inevitável custo, independente de sobre qual parte recaia diretamente. A esse novo seguro certamente seriam somados outros, a cobrirem outra sorte de riscos.

Não é de todo despidendo argumentar que, em interpretação sistêmica, seria razoável deduzir que, na hipoteca reversa, por conta do caráter vitalício e da fundamentação acima desenvolvida, o prazo trintenário não se aplicaria – logo não seria estritamente necessário prever disposição legal afastando-o. Em prol de conferir maior

segurança jurídica ao novo instituto, contudo, a solução ótima reside em prever norma em contrário, a afastar expressamente a regra do art. 1.485.

As disposições acerca do registro da hipoteca (Seção II, arts. 1.492 a 1.498) são ontologicamente compatíveis, e defluem da lógica precípua de oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais em geral, assegurada no âmbito imobiliário mediante publicidade decorrente do registro no Cartório de Imóveis competente.

Segundo a regra contida no art. 1.498, a especialização da hipoteca perdura por vinte anos, findo o qual ela deverá ser renovada. Ora, no CC/1916, o prazo de especialização era de trinta anos, em sintonia com o prazo de preempção. Nesse sentido, a Lei n. 10.931/2004, ao aumentar o prazo de preempção do CC/2002, de vinte para trinta anos, deveria ter efetuado semelhante ajuste no de especialização, igualando-os, em seguindo a tradição do direito brasileiro sobre o tema. Nessa senda, é razoável supor ter havido mais um cochilo do que uma intenção deliberada do legislador de 2004. Seja como for, esses lapsos temporais destoantes precisam ser observados pelo aplicador do direito.

Embora haja alguma divergência, prevalece o entendimento de que o comando legal do art. 1.498 coloca-se a todas as modalidades de hipoteca (corrente minoritária argumenta que o citado dispositivo legal seria aplicado apenas a hipotecas legais e judiciais, mas não a convencionais). Também há divergência quanto aos efeitos, a respeito dos quais, para alguns, a inobservância da especialização vintenária acarretaria o bloqueio da matrícula, e não a extinção do ônus real; para outros, a não renovação da especialização provocaria a extinção da hipoteca, por falta de persistência de requisito formal. Seja como for, diante do caráter vitalício, a exigência de especialização a cada vinte anos poderia recair em hipotecas reversas, em atenção ao art. 1.498.

A respeito do registro, com relevância para a hipoteca reversa, anota-se posição do STJ. Em ponderação entre os efeitos inerentes ao registro imobiliário e a penhorabilidade de bem de família legal dado em hipoteca (art. 3º, V, Lei n. 8.009/1990, que dispõe ser a impenhorabilidade oponível em qualquer processo de execução, salvo se movido “para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar”), assentou que a ausência de registro não obstaculiza a penhora. Em síntese, concluiu que a ausência de registro da hipoteca em cartório de

registro de imóveis não afasta a exceção à regra de impenhorabilidade do citado dispositivo legal<sup>387</sup>.

As disposições acerca da extinção da hipoteca (Seção III, arts. 1.499 a 1.501) são ontologicamente compatíveis, em vista do quanto já exposto sobre o instituto. A respeito do perecimento da coisa (art. 1.499, II), essa causa de extinção milita em favor da admissão integral do rol de objetos da hipoteca, previsto no art. 1.473, ser aplicável à hipoteca reversa, assim como a admissão de mais de um ativo, entre os previstos no citado artigo, como garantidores da dívida, conforme desenvolvido em profundidade linhas atrás. Caso não venha a ser admitido, novamente ganharia força a mitigação fácil, porém onerosa, consistente na contratação de seguro que cubra especificamente esse risco.

Encerrados os principais pontos do regime da hipoteca, passa-se à figura da alienação fiduciária de bem imóvel, caso venha a ser admitida, no marco legal, como apta a instrumentalizar um empréstimo com garantia reversa. Serão adotados os mesmos parâmetros e balizas seguidas na hipoteca, ao qual se remete.

### ***5.3.2 Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel***

A alienação fiduciária em garantia consiste na transferência da propriedade do bem pertencente ao devedor fiduciante ao credor fiduciário, sob a condição resolutiva consistente no adimplemento da dívida. Carlos E. Elias de Oliveira pontifica que:

Com a alienação fiduciária, o devedor perde a propriedade, e o credor – assumindo a propriedade resolúvel do bem – passa a ser dono até que ocorra o evento futuro e incerto do pagamento integral da dívida. Só remanesce ao devedor, além da posse direta sobre a coisa (por conta do constituto-possessório previsto na legislação), o direito de readquiri-la, caso a dívida garantida seja integralmente paga. Trata-se do chamado direito de reaqusição do devedor fiduciário<sup>388</sup>.

O diploma vigente principal é a Lei n. 9.514, de 1997. Aplica-se subsidiariamente as disposições correspondentes do CC/2002, arts. 1.361 a 1.368-B (regime geral da propriedade fiduciária de bem móvel infungível), no quer não for incompatível, conforme

<sup>387</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.455.554-RN, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 14/6/2016 (Info 585). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em: 23 jun. 2023.

<sup>388</sup> OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Alienação Fiduciária em Garantia: reflexões sobre a (in)suficiência do cenário normativo e jurisprudencial atual*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, ago/2013 (Texto para Discussão nº 132). Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496328/TD132.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Acesso em 5 ago. 2023.

previsto no art. 1.368-A. Diante da disciplina detalhada contida no Capítulo II da Lei n. 9.514/1997, contudo, são raras as hipóteses de incidência subsidiária.

Do direito material disciplinado no referido capítulo da lei, o conceito legal do instituto (art. 22) é aplicável à hipoteca reversa em sentido lato, mais precisamente a uma alienação fiduciária em garantia reversa.

No plano subjetivo, o comando contido no §1º do art. 22 “a alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI” precisaria ser adaptado às características da hipoteca reversa. Na figura do mutuário, limitado a pessoa natural idosa. Na do mutuante, a pessoa jurídica integrante do Sistema Financeiro Nacional, como visto em 4.2.2. O rol de objetos da alienação fiduciária (art. 22, § 1º e incisos) é compatível, pelas mesmas razões aludidas quando do exame do rol de objetos da hipoteca, ao qual se remete.

A constituição da garantia é compatível (art. 23), assim como as cláusulas essenciais do contrato (art. 24). Destas, a cláusula contendo o valor do principal da dívida (art. 24, I) precisaria ser lida como o seu valor estimado, isto é, a sua fórmula de cálculo, que, por se tratar somente do principal, é simplesmente aritmética, sem maiores dificuldades hermenêuticas, mesmo sob o prisma de princípios registrais de legalidade e especialização objetiva da dívida.

O adimplemento da dívida é compatível (art. 25), assim como a constituição em mora, intimação, a purgação ou a consolidação da propriedade e respectivos procedimentos (art. 26). A partir dessa etapa, toda referência na Lei 9.514/1997 ao fiduciante precisa ser interpretada como dirigida ao representante do espólio. Pela simplicidade desse esforço hermenêutico, não se considera imprescindível ajuste no texto da lei.

Seria necessário apenas prever o prazo peremptório, a contar do óbito do mutuário, para que o espólio efetuasse o pagamento integral. Em tese, o prazo mínimo pode ser fixado em lei ou, em caso de omissão, diretamente no contrato. Mais protetivo ao mutuário e seu espólio é que o marco legal preveja o prazo mínimo. O art. 26, §1º, aduz a um prazo de quinze dias para que o fiduciante mutuário (nesta etapa, seu espólio), a contar de sua intimação, proceda ao pagamento. Diante da dinâmica inerente ao início de um inventário, e até pela grave razão de respeito ao luto dos herdeiros, é recomendável a previsão de prazo mais dilatado, como o de trinta dias. Recorde-se que a questão do prazo é comum à hipoteca reversa em sentido estrito e a alienação fiduciária em garantia reversa.

O art. 26-A refere a operações de financiamento habitacional, portanto de baixa aplicabilidade à garantia reversa.

Doravante a normas assumem feição mais processual, ligada à execução extrajudicial da garantia fiduciária. As disposições sobre os leilões públicos de alienação do imóvel (art. 27) são compatíveis.

Em comparação com a hipoteca, saliente-se, primeiro, diferença relevante, no sentido de que o devedor fiduciante (seu espólio) será indenizado por benfeitorias, se o produto da arrematação sobejar o total da dívida (art. 27, § 4º). Essa indenização está lastreada no enriquecimento sem causa.

A segunda é a previsão expressa (art. 27, § 5º) de que se o produto da arrematação for insuficiente “considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º”. Esse comando está mais sintonizado com o cerne da hipoteca reversa, do que a regra do regime geral da hipoteca, que caminha em sentido diametralmente oposto.

A cessão do crédito é compatível plenamente (art. 28), e inclusive pode ter o condão de atenuar determinados riscos, como o de liquidez do mutuante. Já a transmissão dos direitos do idoso fiduciante (art. 29) teria difícil aplicação na prática. Porque seus direitos consistem basicamente em perceber rendimentos periódicos, em caráter vitalício, contra a exigibilidade da dívida após o seu óbito.

Então o dispositivo legal só teria aplicabilidade se esses direitos fossem transmitidos a outro idoso. Nesse caso, no mínimo os valores a serem emprestados precisariam ser revistos, diante da idade do sucessor no contrato e a manutenção do bem oferecido em garantia. Não se descarta a exigência de que fosse realizada nova avaliação do imóvel. Eventuais contratos acessórios, como os de seguros, precisariam ser novamente celebrados. Tudo a passar pelo crivo do mutuante, sendo razoável supor que, como agente racional, só consentiria se as novas condições lhe fossem mais vantajosas. Nesse contexto, constata-se que essa previsão legal não configura hipótese de sub-rogação passiva, a aproximar-se, mas sem total aderência, à figura da novação mista (objetiva e subjetiva passiva). Embora dificilmente tenha aplicabilidade diante de garantia reversa, o dispositivo legal não é incompatível.

Ainda no âmbito de transmissão de direitos, anote-se o Enunciado 506<sup>389</sup> da V Jornada de Direito Civil, segundo o qual, estando em curso contrato de alienação fiduciária, seria possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária “que, entretanto, incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia”. O Enunciado dispõe ainda que a nova garantia pode ser registrada na data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito *ex tunc*.

No que toca a alienações fiduciárias subsequentes, Martha El Debs noticia que atualmente prevalece a compreensão de sua impossibilidade, isto é, da vedação à alienação fiduciária de segundo grau:

uma vez alienado fiduciariamente o imóvel, este é retirado da esfera patrimonial do devedor e transferido, em caráter resolúvel, ao credor. Por não integrar o patrimônio do devedor, este não pode ser dado em nova garantia, como acontece com a hipoteca, por exemplo. Assim se conclui que a alienação fiduciária em garantia não admite novas circulações em graus subsequentes, ainda que em favor do mesmo credor<sup>390</sup>.

A reintegração de posse (art. 30) e a sub-rogação por terceiro interessado são compatíveis (art. 31). Apesar de se vislumbrar baixa aplicabilidade ao art. 31, teria utilidade quando, diante de impasses entre coerdeiros no prazo assinado para pagamento, um herdeiro quitasse a dívida e assim recuperasse o imóvel, sem o risco de ser levado a leilão.

A insolvência do fiduciante assegura ao fiduciário a restituição do imóvel (art. 32), o que é compatível.

Por fim, a remissão a regras do depósito (art. 33) é compatível.

### 5.3.3 Notas sobre a execução de garantia real

Conforme mencionado na Introdução e reiterado em passagens anteriores, por razões metodológicas, o objeto da pesquisa não envolve a análise aprofundada, crítica e propositiva dos diversos regimes que se relacionam com a hipoteca reversa. Eles foram tomados como ponto de partida para a implantação exitosa do novo instituto. São como uma premissa, uma moldura normativa, sobre a qual não se pretende qualquer redesenho profundo, mas sim verificar se a hipoteca reversa consegue ser inserida com o mínimo de

---

<sup>389</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 506*, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

<sup>390</sup> EL DEBS, Martha. *Legislação notarial e de registros públicos comentada*. São Paulo: JusPodivm, 2023, 6. ed., p. 903.

ajustes possíveis na moldura. Não será diferente com a legislação processual, precisamente com a execução hipotecária e a execução da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, da Lei n. 9.514/1997.

Feita essa breve recapitulação, constata-se que o empréstimo garantido por hipoteca reversa (tanto na figura da hipoteca propriamente dita como da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel) assume diversas especificidades, como visto, que a distanciam de um empréstimo com garantia real tradicional, por assim dizer. Bem observadas essas especificidades, percebe-se que elas recaem sobre o plano do direito material.

Do que foi visto até a presente etapa, assim o são a vitaliciedade do empréstimo, a exigibilidade *post mortem* da dívida, o requisito etário para a contratação, as condicionantes do bem imóvel objeto da garantia real, cláusulas essenciais do contrato (*e.g.* conteúdo essencial, deveres específicos), aspectos formais (*e.g.* assessoramento prévio, escritura pública, outorga conjugal, registro imobiliário), o vencimento ordinário e extraordinário, a necessidade ou não de regras especiais no tocante à transmissibilidade das posições contratuais ativa e passiva, alienabilidade ou não do imóvel gravado com garantia real, sub-rogação hipotecária, contratos acessórios, arranjo tributário ao novo instituto, as interações com outros institutos de direito privado, como direito real de habitação do cônjuge sobrevivente, entre outros (adiante).

Apenas mediatamente foram enfrentados institutos de processo civil, mas sempre a partir da análise de algum aspecto material da hipoteca reversa. Por exemplo, ao tratar dos requisitos objetivos da hipoteca, pontuou-se que bens fora do comércio, inalienáveis, não podem ser gravados com ônus real. Ao se arrolar alguns desses bens, foi mencionado o bem de família convencional e, no ensejo, analisou-se o bem de família legal, com a regra geral de impenhorabilidade prevista na Lei n. 8.009/1990, em diálogo com o rol de bens impenhoráveis do art. 833, CPC/2015. Está justificado na medida em que esse instituto processual reflete diretamente na delimitação do objeto da garantia real.

Como se constata, as especificidades da hipoteca reversa não afetam o plano do direito processual, de execução de garantia real imobiliária, em termos estruturais. Nessa linha, até se cogita de pontuais ajustes em termos de comunicação processual, a ser dirigida ao espólio (e não ao devedor, por já ter falecido), como para oportunizar eventual direito de preferência, consoante previsto na Lei 9.514/1997.

Ainda que se considerem as fases de constituição em mora, purgação, consolidação da propriedade como de natureza processual, o que se admite para fins de

hipótese, não há necessidade de nenhuma modificação normativa estrutural. Quando muito, seria conveniente algum ajuste normativo de cunho meramente redacional, a pretexto de prevenir discussões e judicializações desnecessárias, embora, em ambiente acadêmico, o texto normativo original pudesse ser interpretado sensatamente de modo a comportar algumas peculiaridades não estruturais da hipoteca reversa.

Isso não significa dizer que o regime de execução de garantia real imobiliária não mereça críticas, sob diversos ângulos, e propostas de aperfeiçoamento. A presente pesquisa não comporta tal debate.

Não há, como demonstrado, incompatibilidade ontológica entre a hipoteca reversa e o atual regime de execução vigente. Ademais, o atual regime, com seus méritos e deficiências, incidiria igualmente sobre o gênero execução de garantia real, independente da espécie (tradicional ou reversa). Não se identifica qualquer elemento desse regime que acarrete uma determinada vantagem (ou um prejuízo) que recaia mais intensamente sobre a garantia real tradicional, em detrimento da reversa, e vice-versa.

Sem embargo, no plano da política legislativa, não haveria óbice a que o legislador propusesse regras especiais à hipoteca reversa, tendo por parâmetro as atuais críticas ao regime geral vigente.

María Jesús Orts Santos chega a identificar um risco de execução hipotecária, tomando em consideração elementos não estritamente jurídicos, mas sim a fragilidade, no seu sentir, da grave, mas inevitável decisão do espólio em pagar a dívida total ou relegar o imóvel hipotecado à execução. Em suas palavras, o fato de serem os herdeiros [espólio] a pagar a dívida introduz desconfiança às entidades credoras. Em última análise, os herdeiros são sujeitos externos ao contrato, que aparecem apenas no momento do pagamento, quando podem surgir situações de desconfiança ou relutância em aceitar as consequências de um contrato no qual não participaram<sup>391</sup>.

Em que pese a plausibilidade da preocupação exposta, e observados os delineamentos já traçados, reputa-se que, objetiva e juridicamente, ainda que haja eventual percepção do espólio nesse sentido, não deve surtir efeitos jurídicos prejudiciais ao prosseguimento da execução hipotecária.

---

<sup>391</sup> SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. (trad. livre). 472 f. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012, p. 197. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

Analisados os direitos reais de garantia pertinentes, passa-se, na seção seguinte, ao exame da interação com alguns institutos de direito privado.

#### **5.4 Interação com outros institutos de direito privado**

No presente Capítulo, o empréstimo garantido por hipoteca reversa foi segmentado em dois pilares, na figura do idoso e na relação jurídica do consumo de crédito bancário, procedendo-se ao exame vertical dos respectivos regimes jurídicos. A conclusão obtida foi pela plena compatibilidade, em tese, da hipoteca reversa com ambos os regimes. Significa que, ontologicamente, não se vislumbra conflito entre eles. Não se pode descartar, contudo, conflito normativo em decorrência do que dispuser o eventual marco legal da matéria. Na presente seção serão examinadas as interações mais evidentes da hipoteca reversa com outros institutos, principalmente de Direito Privado.

Por interação, devem ser considerados os possíveis reflexos no alcance e nos efeitos entre os institutos. Eventualmente pode caracterizar alguma antinomia entre normas. Sem embargo do exame caso a caso, importa recordar que os critérios gerais de solução de antinomias favorecem o que dispuser o marco legal da hipoteca reversa em detrimento de outros institutos, notadamente pelo critério cronológico e de especialidade.

Ainda que a antinomia seja suficientemente superada pela aplicação de seus critérios de resolução, nada obsta que o marco legal expressamente disponha sobre a relação com outros institutos aparentemente colidentes, limitando ou afastando por completo os efeitos desses institutos que se revelem indesejáveis frente ao escopo da hipoteca reversa.

Embora do ponto de vista da teoria geral do direito seja desnecessária, essa cautela do legislador justifica-se como meio de evitar imbróglis acadêmicos e jurisprudenciais, a promover maior segurança jurídica sobre o novo instituto, especialmente necessária na fase inicial de implantação e de desenvolvimento do correspondente mercado, tendo em conta os riscos referidos em Capítulo anterior.

Essa postura do legislador, de ser preciso e expressamente afastar alguns efeitos de outros institutos, também se justifica e merece ser replicado no tocante a conceitos jurídicos indeterminados e cláusulas abertas. O expediente limita e dirige juízo mais fluido, como um juízo de ponderação, que venha a ser feito pelo aplicador do Direito. Por consequência, reduz o espectro de resultados legítimos a serem alcançados. Assim, o processo intelectual de subsunção da norma ao fato torna-se mais previsível, dimensão

essencial do princípio da segurança jurídica, especialmente caro diante de novo instituto cercado de diversos riscos.

O efeito é o de, em tese, minimizar o risco denominado de boicote hermenêutico, que consiste no abuso hermenêutico cometido por agentes do Poder Executivo e, mais próximo ao caso em tela, do Judiciário. Verifica quando, a despeito de o “parlamento ter manifestado de forma clara alguma vontade por meio de um texto legal, o operador do Direito vale-se de meios interpretativos para boicotar essa vontade”<sup>392</sup>.

Embora se reconheça não haver fórmulas cartesianas para delimitar a atuação dos Poderes Executivo e Judiciário na aplicação da lei produzida pelo Poder Legislativo, é preciso que os operadores do Direito tenham ciência de que “comportamentos abusivos ou ativistas podem, a depender da situação, gerar reações de outros Poderes e, até mesmo, gerar instabilidade institucional”<sup>393</sup>. No limite, o comportamento judicial abusivo, seja o que recaia sobre caso especialmente grave (v.g. cassação judicial de regular ato político *stricto sensu*), seja pela generalizada recorrência dessa prática judicial, em tal magnitude que venha a desequilibrar o próprio sistema de freios e contrapesos e, por extensão, a vulnerar o princípio da separação de poderes, em tese pode conduzir a um cenário de ruptura institucional.

No exame, na presente seção, de interações com outros institutos, só serão analisados os que ainda não tenham sido suficientemente enfrentados, direta ou indiretamente, em tópicos anteriores. Notadamente, consideram-se já enfrentadas interações relacionadas ao regime jurídico do idoso, do consumidor bancário, do direito real de garantia (hipoteca e alienação fiduciária em garantia).

À guisa de ilustração, quando, primeiro, foram examinados os requisitos do objeto da hipoteca, avultou a exclusão de bens fora do comércio, portanto despidos de consuntibilidade jurídica. Entre as diversas espécies de bens dessa natureza, foi mencionado o bem de família convencional, inalienável por força de lei. Segundo, avançou-se para a outra modalidade, o bem de família legal, acerca do qual recai exceção à impenhorabilidade, *ex vi* do art. 3º, V, Lei n. 8.009/1990, de acordo com o qual a impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução, salvo se movido “para

---

<sup>392</sup> OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Entendendo a formação das leis: a interação entre os três Poderes, o “boicote hermenêutico” e o “justiçamento de transição”*. Publicado em: 21 set. 2022, p. 13. Disponível em: [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/9/0A1AA07B7B3541\\_leis.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/9/0A1AA07B7B3541_leis.pdf) Acesso em: 6 jun. 2023.

<sup>393</sup> OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Entendendo a formação das leis: a interação entre os três Poderes, o “boicote hermenêutico” e o “justiçamento de transição”*. Publicado em: 21 set. 2022, p. 13. Disponível em: [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/9/0A1AA07B7B3541\\_leis.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/9/0A1AA07B7B3541_leis.pdf) Acesso em: 6 jun. 2023.

execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar”. Terceiro, nos requisitos subjetivos do direito real de garantia, apontou-se, *v.g.*, a questão da outorga uxória ou marital, instituto de direito de família. Quarto, já se debruçou oportunamente acerca da interação com a legislação falimentar, tanto da posição do mutuante (no capítulo de riscos) quanto do mutuário (na seção do regime do direito real de garantia). Quinto, a dimensão tributária foi avaliada no capítulo de riscos.

Enquanto muitos dos institutos listados acima estão mais diretamente relacionados ao que seria o regime em si da hipoteca reversa, ou a riscos ao desenvolvimento desse novo produto, os institutos a serem examinados doravante estão mais afastados da hipoteca reversa, malgrado seus efeitos venham a repercutir em suas esferas. Em outras palavras, podem sofrer impactos decorrentes da implantação da hipoteca reversa, sem que sejam elementos da operacionalização desse negócio jurídico. Para fins de melhor sistematização, o critério da divisão empreendida reside se o instituto se relaciona intrínseca ou extrinsecamente ao regime da hipoteca reversa.

Postas as diretrizes, inicia-se o exame dos institutos previstos no Código Civil.

#### ***5.4.1 Parte Geral do Código Civil***

Da Parte Geral do Código Civil será abordado o que segue.

No Livro III – Dos Fatos Jurídicos -, a importância da submissão do novo instituto à regra geral que estabelece a forma nos negócios jurídicos imobiliários, a impor a escritura pública (art. 108), foi justificada em tópico anterior.

Ao disciplinar os defeitos do negócio jurídico (arts. 138 a 165), não se cogita de razão especial para que o empréstimo garantido por hipoteca reversa se afaste desse regime. Em capítulo anterior, ao tratar do risco de complexidade do produto, apontou-se, entre outras, a sua mitigação pela sujeição à regra geral do art. 108, ao ensejar o assessoramento prévio à contratação pelo tabelião de notas. Nesse sentido, a tendência é que esse assessoramento previna a ocorrência de defeitos no empréstimo garantido por hipoteca reversa.

A disciplina dos prazos de anulação do negócio jurídico deve ser aplicada ao empréstimo com hipoteca reversa, sem necessidade jurídica para a estipulação de regras especiais ou de exceção. Em síntese, o prazo decadencial geral dos defeitos do negócio jurídico é de quatro anos, com os termos iniciais fixados no art. 178. Para outras anulabilidades sem prazo específico em lei, será de dois anos (art. 179).

Sobre a prescrição (art. 189 a 206-A), tendo em conta as características do empréstimo vitalício garantido por hipoteca reversa, a dívida só é exigível após o óbito do mutuário. Logo, não corre a prescrição não estando vencido o prazo, conforme regra geral contida no art. 199, II.

Pertinente recordar as regras gerais de que “a renúncia da prescrição pode ser expressa ou tácita, e só valerá, sendo feita, sem prejuízo de terceiro, depois que a prescrição se consumir” (art. 191) e que “os prazos de prescrição não podem ser alterados por acordo das partes” (art. 192).

Em atenção ao princípio da especialidade, o prazo será o de cinco anos, pois a pretensão consiste na “cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular” (art. 206, § 5º, I), observado o regramento da prescrição intercorrente (art. 206-A).

O prazo prescricional quinquenal do art. 206, § 5º, I é abrangente, conforme escólio de Nestor Duarte:

Pelo atual Código, qualquer dívida resultante de documento público ou particular, tenha ou não força executiva, submete-se à prescrição quinquenal, contando-se do respectivo vencimento. É necessário, porém, que a dívida seja líquida (...) porém não se considera ilíquida a dívida cuja importância, para ser determinada, depende apenas de operação aritmética<sup>394</sup>.

Ademais, há o prazo prescricional quinquenal consumerista, quando a pretensão envolver dano causado por fato do produto ou serviço (art. 27, *caput*, CDC), se vier a ocorrer no âmbito de um contrato de crédito, como o empréstimo garantido por hipoteca reversa. Restaria afastada, portanto, qualquer discussão acerca da incidência do prazo prescricional trienal de reparação civil (art. 206, § 3º, V) ou do decenal geral do art. 205, quando envolve responsabilidade contratual<sup>395</sup>.

Lição de todo aplicável à dívida oriunda de mútuo garantido por hipoteca reversa, na prescrição “há desoneração do devedor ante a negligência do credor em não propor a ação de cobrança de dívida dentro do prazo estabelecido em lei (...) porém tal fato não anula a obrigação do devedor”<sup>396</sup>, tornando-se irrepitível inclusive o pagamento voluntário de dívida prescrita (art. 882, Código Civil de 2002).

---

<sup>394</sup> DUARTE, Nestor. *Art. 206*. In: PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002, 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2023, p. 146/147.

<sup>395</sup> A propósito da incidência de cada qual em contrato civil, vide STJ. 2ª Seção. EREsp 1.280.825-RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 27/06/2018 (Info 632).

<sup>396</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria geral do direito civil*, v. 1. São Paulo: Saraiva, 2002, 19ª ed., p. 336.

O prazo de decadência mais relevante é o fixado para que o espólio, querendo, pague a dívida integralmente. Será legal ou convencional, a depender do marco legal. As vantagens de um ou outro foram abordadas em capítulo anterior.

Recorde-se que a disciplina consumerista, por ser norma especial, prevalece sobre esses pontos da Parte Geral, que incidem apenas no que couber, e caso haja lacuna na legislação consumerista.

Nas disposições sobre prova, o regramento acerca da escritura pública (art. 215) é adequado à hipoteca reversa, com vantagens em relação ao instrumento particular, como desenvolvido em tópico anterior. Em especial, destaque-se o requisito legal de que a escritura pública contenha o “reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas”, a “manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes”, e “referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato” (art. 215, § 1º, II, IV, V).

#### ***5.4.2 Parte Especial do Código Civil***

Da Parte Especial do Código Civil, do **Livro I – Do Direito das Obrigações** – será abordado o que segue.

Primeiro, calha recordar que, como visto, a legislação consumerista, sobretudo após o advento da Lei do Superendividamento, alberga minuciosa normatização no tocante a obrigações e contratos de consumo, inclusive com inúmeras disposições específicas sobre contrato de consumo de crédito. A princípio, essas regras prevalecem sobre o correspondente regime geral do Código Civil. Este, portanto, só será examinado no que omissa a legislação consumerista.

O Título VI versa sobre os contratos em espécie. O Capítulo IV trata do contrato de doação. Interessa examinar a doação universal e a doação inoficiosa.

Esta última é nula “quanto à parte que exceder à de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento” (art. 549). O bem jurídico tutelado é a proteção da legítima. Corresponde à quota de 50% do patrimônio, que será reservada aos herdeiros necessários, a saber, os descendentes, ascendentes e cônjuge (art. 1.845), com tendência de extensão ao companheiro.

Cuida-se de nulidade absoluta textual, conforme art. 166, VII, CC/2002, e que recai somente sobre a parcela que atinge a legítima, isto é, o que for superior a 50% do patrimônio do doador, preservando o restante (STJ, REsp 112.254/SP, 4ª Turma, Rel.

Min. Fernando Gonçalves, j. 16.11.2004, p. 313), com fulcro no princípio da conservação do contrato, que por sua vez deriva do princípio da autonomia da vontade.

O valor a ser apurado precisa ser considerado de acordo com o patrimônio no momento da liberalidade, e não em momento posterior, como o da abertura da sucessão; irrelevante juridicamente, portanto, o empobrecimento posterior do doador (STJ, AR 3.493/PE, Rel. Min. Massami Uyeda, j. 12.12.2012, Informativo n. 512). Tanto assim que a denominada ação de redução pode ser proposta antes do falecimento do doador, até porque submete-se a prazo prescricional decenal, ante a inexistência de previsão específica no CC/2002 (STJ, REsp 1.321.998, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrigui, j. 7.8.2014).

Embora envolva nulidade absoluta, a legitimação para agir cinge-se aos herdeiros necessários (STJ, REsp 167.069/DF, 3ª Turma, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, Rel. p/ Acórdão Min. Waldemar Zveiter, j. 20.2.2001, DJ 2.4.2001, p. 285).

Cumprе registrar que a própria finalidade do dispositivo legal em apreço é criticada por Nelson Rosenwald:

Posicionamo-nos de maneira minoritária, pois não temos simpatia pela restrição *sub oculis*. Entendemos que a impossibilidade de doação da legítima somente se justifica quando um dos herdeiros necessários é incapaz, em razão da necessidade de proteção integral do incapaz. Mas, se os herdeiros necessários são maiores e capazes, não é razoável vedar o ato de disposição gratuito pelo titular. (...) Cuida-se de uma intervenção parcial na livre disposição de uma pessoa absolutamente capacitada para os atos da vida jurídica. A nosso visio, o pai, por exemplo, não está obrigado a deixar patrimônio para o seu filho, em especial no momento em que a proteção do sistema jurídico tem como núcleo a pessoa humana e a sua dignidade<sup>397</sup>.

Já a doação universal consiste na “doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do doador”, sendo igualmente nula (art. 548, art. 166, VII, primeira parte, CC/2002). O bem jurídico tutelado é o patrimônio mínimo da pessoa natural, também denominado piso mínimo de direitos patrimoniais, cujo fundamento deriva do princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF/1988). Extrapola interesses privados patrimoniais, a configurar norma de ordem pública, de sorte que a ação declaratória de nulidade não se sujeita a qualquer prazo, há intervenção do Ministério Público e cabendo a decretação judicial *ex officio* da nulidade (art. 169, CC/2002). Tal qual a figura anterior, é irrelevante juridicamente o empobrecimento posterior do doador (STJ, REsp 1.183.133/RJ).

---

<sup>397</sup> ROSENWALD, Nelson. *Art. 549*. In: PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002, 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2023, p. 586/587.

Não se vislumbra fundamento jurídico idôneo para que os regimes dessas duas figuras sejam de alguma forma aplicáveis, por qualquer método de integração (analogia), de interpretação (*e.g.* interpretação extensiva, sistemática) ou previsão expressa no marco legal, à empréstimo com garantia reversa, sobretudo a fim de sustentar a nulidade do empréstimo, sob determinadas circunstâncias.

De plano, descarta-se a aplicação de analogia ou de interpretação extensiva, pois não são admitidas quando tem por objeto norma restritiva de direito. Ambas as figuras da doação são restritivas ao titular do direito, qual seja, o doador, ao restringir sua autonomia da vontade. Logo, inaplicáveis, nesses termos, a titular da autonomia da vontade na hipoteca reversa, qual seja o idoso mutuário.

No mérito, para fins de comparação das figuras, tome-se como paradigma a hipótese em que o patrimônio do idoso, no momento da contratação do empréstimo, praticamente cinge-se ao bem imóvel residencial quitado.

Ontologicamente, em especial sob a ótica do bem jurídico tutelado, a doação universal está muito distante da hipoteca reversa. Nesta, em síntese, avulta a liberdade individual, a autodeterminação, a autonomia da vontade do idoso, manifestada pela sua disponibilidade patrimonial. Naquela, como visto, a tutela é do patrimônio mínimo da pessoa natural.

Ora, não se cogita de nenhum efeito decorrente do empréstimo garantido por hipoteca reversa que venha a comprometer a subsistência material do idoso mutuário. Ao revés, ele obtém receitas periódicas, em caráter vitalício, sem que lhe seja exigida qualquer contraprestação pecuniária em vida, portanto sem comprometimento do seu patrimônio em vida. Em verdade, o empréstimo com hipoteca reversa permite o incremento de receita e, por conseguinte, viabiliza o incremento patrimonial. Em complemento, por proteção do patrimônio mínimo da pessoa natural compreende-se a tutela de seu patrimônio mínimo em vida, e não para fins de sucessão.

Semelhante conclusão sucede na comparação da doação inoficiosa com a hipoteca reversa. De fato, no paradigma utilizado (em que o patrimônio do idoso consiste basicamente no imóvel residencial), o provável efeito material da hipoteca reversa será a alienação forçada do imóvel, em sede de execução hipotecária, caso o espólio, ou terceiros, como algum(s) herdeiro(s), não efetue tempestivamente o pagamento integral da dívida. Embora o efeito frustre, em termos práticos, o interesse dos herdeiros, não basta para a equiparação do regramento de um instituto ao outro. Há distinções relevantes a serem consideradas, que se sobrepõem a esse ponto de contato.

A doação encerra um contrato gratuito. Significa que somente uma parte suporta sacrifício econômico, que no caso é um sacrifício patrimonial. A contraparte só se beneficia economicamente, sem incorrer em qualquer ônus. Tanto assim que a doação é contrato real, pois se perfectibiliza com a entrega da coisa doada (e não com a obrigação de entregá-la). Como a entrega (tradição) é elemento essencial, de existência desse contrato, a obrigação que decorre da doação é do donatário, de aceitar ou não o objeto, nos termos postos pelo doador (arts. 538, 539). Essa liberalidade, expressão da autonomia da vontade, não é absoluta, tendo o legislador, em juízo de ponderação, imposto algumas limitações, diante bens jurídicos reputados de valor igual ou superior, como a proteção da legítima, que em boa medida deriva da tutela da entidade familiar.

Já no empréstimo garantido por hipoteca reversa, como evidente, não há qualquer elemento de liberalidade. Ambas as partes assumem obrigações e direitos, sendo contrato bilateral. Outrossim, ao feixe de obrigações e direitos de um polo do contrato equivale o do outro polo, e à prestação de uma parte sucede o dever de prestação da outra parte, em uma relação de causa e efeito, a conferir o caráter sinalagmático a esse contrato (v.g. à periódica prestação pecuniária vitalícia sucederá a contraprestação de, após o óbito, adimplir a dívida total).

Como se observa, são dinâmicas obrigacionais muito distintas. Nesse sentido, sobressai o elemento da liberalidade, presente apenas na doação. É a liberalidade o ponto de partida da ponderação do legislador, que justifica a limitação imposta pela regra da doação inoficiosa, em que prevalece a proteção ao interesse dos herdeiros necessários, presumidos legalmente como o núcleo da entidade familiar. Por esse discrimen fundamental, que remete à ontologia diversa desses contratos, a regra de doação inoficiosa não merece ser replicada, por integração, interpretação ou previsão no marco legal, no empréstimo com hipoteca reversa.

Ainda no Título VI, importa examinar, no Capítulo I, por guardar alguma relação com essas figuras, sobretudo com a doação inoficiosa, a compra e venda de ascendente por descendente, prevista no art. 496, segundo o qual “é anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido”. Dispensado o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória (art. 496, parágrafo único).

A inversão da ordem topográfica justifica-se na medida em que a finalidade dessa regra é a de evitar doações inoficiosas disfarçadas de compra e venda, com o desiderato de “impedir que, mediante uma simulação fraudulenta, o ascendente desrespeite o

quinhão hereditário que a lei reserva aos descendentes, favorecendo um deles ou desfalcando a legítima dos demais”<sup>398</sup>.

Como se infere, o bem jurídico tutelado é o mesmo, qual seja a proteção à legítima dos herdeiros. Entre as distinções, enquanto a doação inoficiosa é nula, a venda de ascendente a descendente sem os consentimentos devidos é anulável.

Entre outros fundamentos, recorde-se que a natureza de contrato gratuito da doação foi apontada acima como essencial para a opção do legislador em nulificar a doação inoficiosa, o que não deveria ser replicado no empréstimo com hipoteca reversa, por se tratar de contrato oneroso.

A regra de compra e venda de ascendente a descendente (art. 496), malgrado o caráter oneroso do contrato, aproxima-se daquela da doação inoficiosa. A justificativa para o tratamento normativo semelhante se dá porque em uma compra e venda entre ascendente e descendente às escuras, sem a ciência e consentimento dos demais herdeiros necessários, indiretamente afetados, poderia induzir a uma simulação de compra e venda, dissimulada a doação inoficiosa. Só com o consentimento dos herdeiros necessários é que essa presunção legal relativa é afastada.

Diante dessa presunção de que, circunstancialmente, um contrato oneroso seja simulado para efetivamente realizar um contrato gratuito, é que se estabeleceu a citada regra.

Não se vislumbra risco razoável de simulação no empréstimo com hipoteca reversa com o escopo real de prejudicar a legítima. Logo, não há fundamento para a adoção de semelhante regra.

Do **Livro III** – Do Direito das Coisas -, sem retornar a matérias já examinadas, como o regime dos direitos reais de garantia, convém analisar o que segue.

Entre as formas de aquisição da propriedade imóvel, destaca-se a usucapião (arts. 1.238 a 1.244), modalidade de aquisição do domínio do imóvel, ou de outro direito real, como a enfiteuse, a servidão real, o usufruto, o uso. No que toca a direito real de garantia, de ordinário a usucapião recai sobre o domínio do bem imóvel e, reflexamente, afeta a garantia real. Prevalece a compreensão de que:

a hipoteca ou qualquer outro direito real sobre o imóvel não impede a aquisição por usucapião, por ser esta meio originário de aquisição da propriedade. Não é obrigado o possuidor a estar a par dos ônus que constam no registro (...). Aliás, se o usucapiente possui o imóvel com o *animus domini*, tendo a coisa como sua, sem impugnação dos titulares de direitos reais pendentes sobre a coisa, a

---

<sup>398</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. *Tratado Notarial e Registral*. Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, Tomo I. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 1.102.

declaração da usucapião extingue os gravames. Porém, no caso de terceiros que tinham direitos reais sobre a coisa e continuaram a exercê-los, ou se o possuidor sabia da existência desses direitos, os ônus reais preexistentes subsistem após a aquisição da coisa por usucapião<sup>399</sup>.

Como se depreende, a usucapião do domínio não é obstaculizada pela existência de gravame hipotecário, afirmativa que igualmente deve recair sobre a hipoteca reversa. Contudo, se o credor hipotecário continua a exercer seu direito, o ônus real subsiste mesmo após a aquisição da coisa por usucapião.

No que tange a imóvel gravado por alienação fiduciária em garantia, prevalece que:

o bem objeto da alienação fiduciária não poderá ser usucapido pelo fiduciante enquanto pendente a garantia. (...) É possível, contudo, a usucapião do bem por um terceiro, que passa a ter a posse do bem sem constituir relação negocial com o credor fiduciante, titular da propriedade. Nesse caso, a usucapião, como forma originária de propriedade, teria o condão de extinguir os ônus incidentes sobre o imóvel, inclusive o patrimônio de afetação instituído pela alienação fiduciária, que se resolve em benefício do usucapiente<sup>400</sup>.

No caso da hipoteca reversa, seja sob a figura de hipoteca reversa propriamente dita, seja sob alienação fiduciária em garantia reversa, a maior ameaça de usucapião se dá quando o terceiro passa a exercer a posse direta.

Sem prejuízo das diligências pertinentes para a fase pré-contratual, como mitigação na fase de execução contratual, cogita-se de expedientes relativamente simples que afastariam a perda do ônus real.

Primeiro, a remessa periódica de correspondência constando o somatório da dívida ou outras informações pertinentes acerca do empréstimo, sempre referindo à existência de hipoteca reversa devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis correspondente. Para esse desiderato, seria suficiente uma periodicidade anual (v.g. por ocasião do prazo para envio da Declaração de imposto de Renda de Pessoa Física – DIRPF). A medida não impede, em paralelo, a remessa e a disponibilização eletrônica dos dados do contrato.

Segundo, em reforço, a aposição de cláusulas contratuais relacionadas ao dever de prestar informações a esse respeito, sob pena de incorrer nas sanções estipuladas.

Terceiro, a salutar exigência contratual de prova de vida periódica, para fins de confirmar que o mutuário não veio a óbito, a depender do seu formato contratual, poderia

---

<sup>399</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. *Tratado Notarial e Registral*. Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, Tomo I. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 974, 975.

<sup>400</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. *Tratado Notarial e Registral*. Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, Tomo I. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 976.

abarcam também o escopo de verificar a posse direta sobre o imóvel pelo mutuário (*e.g.* prova de vida remota e *online*, a ser feita nas dependências do imóvel hipotecado, pelo idoso).

Quarto, e com alguma subsidiariedade em relação aos anteriores, a diligência *in loco*, com as formalidades reputadas necessárias ou estabelecidas contratualmente (*v.g.* mediante ata notarial).

Quinto, a notificação judicial ou extrajudicial (via postal, Cartório de Títulos e Documentos ou, se houver previsão no marco legal, via Cartório de Registro de Imóveis correspondente) dirigida ao endereço do imóvel, para comparecer e prestar esclarecimentos.

Sexto, a obtenção de certidões pertinentes indicativas de procedimentos relacionados ao imóvel, como certidões dos distribuidores judiciais cíveis. Não obstante, a previsão de usucapião extrajudicial tende a enfraquecer a eficácia desta diligência.

Sétimo e último expediente, na dificuldade de contatar o idoso, não se descartam diligências complementares, como consulta ao assento civil do idoso, a fim de verificar se veio a óbito.

Seria recomendável que o custo com as despesas correspondentes fosse previsto no contrato. Sem embargo, mesmo em caso de lacuna contratual, em função do princípio da causalidade da despesa, desdobramento do princípio do enriquecimento sem causa, aquele que deu causa à despesa é responsável por arcar com seu custo.

Sem embargo dessas diligências gerais, convém avançar no tema. A usucapião é a aquisição da propriedade pelo decurso do tempo estabelecido em lei e com a observância dos requisitos instituídos em lei<sup>401</sup>. Enquanto a prescrição extintiva é tratada na Parte Geral, a prescrição aquisitiva, consubstanciada no(a) usucapião, é disciplinada no Livro do Direito das Coisas. Em síntese, os elementos gerais da denominada posse *ad usucapionem* são os que seguem.

Primeiro, a posse com intenção de dono (*animus domini*), que remonta ao conceito de posse de Savigny, que preconiza a teoria subjetivista de posse. Em regra, não se verifica na vigência de uma relação contratual cujo objeto é o imóvel, como na locação, comodato ou depósito. Salvo se houver mudança na causa da posse (*interversio possessionis*), conforme já reconhecido pelo STJ, a exemplo do aresto em que se consignou:

---

<sup>401</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: Direitos Reais*, v. IV. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 138.

Nada impede que o caráter originário da posse se modifique, motivo pelo qual o fato de ter havido no início da posse da autora em vínculo locatício não é embaraço ao reconhecimento de que, a partir de determinado momento, essa mesma mudou de natureza e assumiu a feição de posse em nome próprio, sem subordinação ao antigo dono e, por isso mesmo, com força *ad usucapionem*<sup>402</sup>.

Plasmado para a hipoteca reversa, conclui-se que durante a vigência vitalícia do empréstimo não estaria configurada a posse com intenção de dono, seja em favor do idoso mutuário, seja em favor de quem coabitasse o imóvel. Com o óbito do mutuário, o espólio precisa comunicar o mutuante, a partir de quando a dívida se torna exigível. As diligências indicadas supra seriam aptas a caracterizar eventual omissão dolosa do espólio.

Segundo, a posse mansa e pacífica, sem contestação do proprietário ou de qualquer legítimo interessado, como o credor com garantia real sobre o imóvel. Algumas diligências indicadas supra (assim como as diligências complementares ante a ineficácia das primeiras em contatar o mutuário) seriam aptas a desnaturar a posse mansa e pacífica.

Terceiro, posse contínua e duradoura, sem intervalos ou interrupções, admitida a soma de posses (*accessio possessionis*), nos termos do art. 1.243. Mesma observação quanto às diligências. Reitere-se que o óbito não vai ensejar o somatório de posses na hipoteca reversa, como já exposto.

Quarto, posse justa, sem vícios objetivos de clandestinidade, violência ou precariedade.

Quinto e último elemento da posse *ad usucapionem*. Como regra geral, precisa ser posse de boa-fé e justo título, que remete à figura da usucapião ordinária (art. 1.242). Nesse diapasão, é difícil conceber uma posse com justo título estando a hipoteca reversa devidamente registrada, a restar somente a figura da usucapião extraordinária e das usucapiões especiais.

Ainda sob o regramento geral, anota-se que “estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião” (art. 1.244), conforme previstas nos arts. 197 a 202.

Entre as mais factíveis ao âmbito de imóvel gravado com hipoteca reversa salienta-se não fluir o prazo “entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal”; “entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar” (art. 197, I, II).

---

<sup>402</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. Resp 154.733/DF, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, j. 5.12.2000, DJ 19.3.2001, p. 111.

A respeito do art. 197, I, o STJ admite que a mera separação de fato seja considerada causa de dissolução da sociedade conjugal, malgrado não esteja prevista no respectivo rol do art. 1.571. Segundo a Corte, se essa separação de fato for “muito prolongada”, ou por “tempo razoável”, ela pode ser considerada causa de dissolução da sociedade conjugal, a atrair a incidência do art. 197, I. No caso concreto, a separação de fato perdurava a trinta anos<sup>403</sup>. Essa razão de decidir (*ratio decidendi*) foi adotada como premissa em julgado posterior, no qual a Corte consignou que a separação de fato é suficiente para cessar a causa impeditiva do art. 197, I. Dessarte, concluiu ser possível iniciar a contagem do prazo para a prescrição aquisitiva do imóvel<sup>404</sup>.

Embora mais raro, não se descarta que no âmbito de hipoteca reversa venha a se discutir a ocorrência de causa impeditiva “entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela” (art. 197, III). Também não corre “pendendo condição suspensiva” e “não estando vencido o prazo” (art. 199, I, II). Entre as causas interruptivas mais plausíveis, destaca-se o despacho judicial de citação, o protesto judicial, qualquer ato judicial constitutivo da mora do devedor (espólio), e ato inequívoco, mesmo extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor (art. 202, I, II, V, VI). Mesmo as outras causas interruptivas (protesto cambial, título de crédito levado a juízo de inventário – art. 202, III, IV), a depender da operacionalização do negócio e até da praxe que venha a se consolidar no mercado, podem se tornar recorrentes.

A legitimação para requerer a interrupção do prazo prescricional é adstrita aos interessados (art. 203). No âmbito da hipoteca reversa franquearia, em qualquer caso, ao credor mutuante e, a depender das circunstâncias, ao idoso mutuário, seu cônjuge ou companheiro, outro morador regular do imóvel, possuidor direto (inquilino, comodatário) com base em relação contratual com o idoso (caso não a proíba o marco legal), espólio, herdeiros.

Ainda no que diz respeito ao elemento transcurso de tempo, prevalece, conforme Enunciado n. 497, da Jornada de Direito Civil, que “o prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor”<sup>405</sup>.

---

<sup>403</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.660.947-TO, Rel. Min. Moura Ribeiro, julgado em 05/11/2019 (Info 660). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

<sup>404</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.693.732-MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 05/05/2020 (Info 671). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

<sup>405</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 497*, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

O STJ endossa essa compreensão, com espeque no art. 493, do CPC/2015<sup>406</sup>. Afirma ser possível o reconhecimento da usucapião quando o prazo exigido por lei se completa no curso do processo judicial, ainda que o réu tenha apresentado contestação<sup>407</sup>.

Outro recorte importante da citada Corte é não admitir intervenção de terceiros na modalidade de oposição na ação de usucapião<sup>408</sup>, salvo se o terceiro for ente público (com base na Súmula STJ n. 637: “O ente público detém legitimidade e interesse para intervir, incidentalmente, na ação possessória entre particulares, podendo deduzir qualquer matéria defensiva, inclusive, se for o caso, o domínio”<sup>409</sup>). Escapa ao objeto desta pesquisa analisar as críticas formuladas a esses entendimentos. De qualquer modo, eles afetam a tutela do terceiro interessado, como o credor hipotecário em geral, o que leva a supor que afetaria o credor de hipoteca reversa. Esse cenário de baixa proteção ao terceiro reforça a justificativa para as diligências propostas.

Sem a pretensão de exaurir o exame das diversas modalidades de usucapião de bem imóvel, passa-se a alguns aspectos mais suscetíveis à realidade da hipoteca reversa.

Estando devidamente registrada a hipoteca reversa, não há justo título a embasar usucapião ordinária, salvo circunstâncias fáticas muito peculiares (art. 1.242). Remanesce, porém, a figura da usucapião extraordinária comum e social (também denominada posse-trabalho), com prazos de quinze e dez anos, respectivamente (art. 1.238).

Independente de justo título, é cabível a usucapião especial urbana (ou *pro misero*) e rural (ou *pro labore*), ambas no prazo de cinco anos, desde que preenchidos seus requisitos específicos (art. 1.240, CC/2002, art. 9º, Lei n. 10.257/2001, CF/1988, art. 183; art. 1.239, CC/2002, Lei n. 6.969/1981, CF/1988, art. 191, *caput*, respectivamente).

Ao lado das diligências gerais, o mutuante precisa acompanhar com redobrada atenção os empréstimos cujos imóveis enquadrem-se nos requisitos objetivos dessas

---

<sup>406</sup> Art. 493. Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão.

<sup>407</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.361.226-MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 05/06/2018 (Info 630). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

<sup>408</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.726.292-CE, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/02/2019 (Info 642). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

<sup>409</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Corte Especial. Súmula n. 637. CORTE ESPECIAL, julgado em 06/11/2019, DJe 11/11/2019). Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp> Acesso em: 22 jun. 2023.

modalidades, mormente no que se refere à área máxima (não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, no urbano, e cinquenta hectares, no rural).

A modalidade mais desafiadora, dada a sua extrema celeridade e dificuldade probatória em torno do termo inicial do prazo, é a denominada usucapião especial urbana por abandono de lar, prevista no art. 1.240-A, incluído pela Lei n. 12.424, de 16 de junho de 2011.

É conferida ao que exercer, por dois anos, ininterruptos e sem oposição, posse direta e exclusiva, sobre imóvel urbano, com a mesma área máxima de duzentos e cinquenta metros quadrados, cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar. Deve ser utilizada para sua moradia ou de sua família. Não pode ser proprietário de outro imóvel (urbano ou rural), e esse direito só será reconhecido ao mesmo possuidor uma vez. Há críticas doutrinárias à nova modalidade, inclusive no que tange à quebra de traços dogmáticos do milenar instituto da usucapião.

Por todos, Francisco Eduardo Loureiro assinala que:

a usucapião bienal caminha na contramão da tendência do direito de família de abolir a questão da culpa no desfazimento do casamento e da união estável. Não faz sentido que o desaparecimento do afeto, seguido do abandono do lar, constitua razão para perda do imóvel comum no curto espaço de dois anos. Há ainda o inconveniente de estimular o litígio entre casais, com escopo de obtenção de vantagem patrimonial, imputando ao outro cônjuge a culpa exclusiva pela ruína do casamento<sup>410</sup>.

Na seara doutrinária, prevalece que “as expressões ‘ex-cônjuge’ e ‘ex-companheiro’, contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio” – Enunciado 501<sup>411</sup> da Jornada de Direito Civil. Essa modalidade “pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas” - Enunciado 500<sup>412</sup> da Jornada de Direito Civil.

Caso venha a ser confirmada pela jurisprudência o teor do último Enunciado, acerca da copropriedade do casal sobre o imóvel residencial urbano, em boa medida esvaziaria maiores problemas em relação à hipoteca reversa. Afinal, sendo o imóvel de

---

<sup>410</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Art. 1.240-A*. In: PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002, 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2023, p. 1.172.

<sup>411</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 501*, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

<sup>412</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 500*, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

ambos, é provável que o potencial mutuante só se disponha a contratar se integralmente hipotecado o imóvel, e não uma fração ideal, por apresentar maior liquidez e valor de mercado em si. Diante da indivisibilidade do imóvel residencial, é razoável supor que o potencial mutuante exija a solidariedade passiva.

Nesse contexto, a ulterior consolidação, por aquisição de um dos cônjuges em decorrência de abandono do outro, não prejudicaria, em tese, os direitos creditórios do mutuante. Deveras, nesse caso específico, defender que o objeto da usucapião deve ser liberado do ônus real parece desarrazoado. Porque há a particularidade de que nessa modalidade o usucapiente já é coproprietário, e não mero possuidor. À solidariedade passiva que gera a certeza de ciência, consentimento e benefício direto do empréstimo ao usucapiente, soma-se a necessária boa-fé objetiva, em especial seus deveres anexos, e o próprio atributo de indivisibilidade da hipoteca.

No limite, caso a parcela usucapida venha livre de ônus real, acarretaria desfalque da garantia original, com possibilidade de quebra da vitaliciedade e consequente vencimento antecipado da dívida. Por ser o usucapiente mutuário e devedor solidário, esse resultado, no mais das vezes, lhe será prejudicial, sendo de se supor que aceite renegociar os termos do empréstimo ou mesmo admitir a oneração integral do imóvel.

Finalmente, no Enunciado 499<sup>413</sup> consta que:

A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião.

Tendo em mira o bem jurídico tutelado expresso no último Enunciado, exsurge nítido que extrapola a função social dessa modalidade comportamentos abusivos que frustrem a tutela de terceiros, como credores.

Ao lado das diligências gerais indicadas *supra* e das específicas para a usucapião urbana (como área máxima, que é mantida no abandono de lar), o mutuante deve adotar diligências complementares em atenção à nova modalidade. Por exemplo, prova

---

<sup>413</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 499*, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

periódica, sempre inferior a dois anos, de que o casal não está separado de fato, sob as penas da lei (inclusive na seara criminal, no que tange aos crimes de falso). Essa prova pode se materializar, novamente, na prova de vida, inclusive feita remotamente e *online*, ou sob outros meios de prova admitidos em direito, como prova documental. Em complemento, exigir certidão atualizada do assento civil.

Por fim, repise-se que no âmbito dessas diligências em geral, a postura das partes precisa ser avaliada à luz da boa-fé objetiva, devendo ser rechaçados comportamentos abusivos. No limite, e a despeito da análise aprofundada que afasta do escopo da presente pesquisa, a um credor diligente, surpreendido pela usucapião do objeto da garantia real, deve ser permitido uma tutela judicial substancial, de modo que os efeitos da usucapião que prejudiquem o crédito sejam ineficazes. Em síntese, o ordenamento jurídico não deve cancelar cenários em que se prejudica aquele que atuou com diligência compatível com a preservação de seu direito (*ad impossibilia nemo tenetur*).

Do **Livro V** – Do Direito das Sucessões – do Código Civil será abordado o que segue.

Como premissa geral, ao envolver direito sucessório expressamente direcionado em lei ao cônjuge, deve-se admitir, *a priori*, ser extensível ao companheiro supérstite, salvo se houver posicionamento jurisprudencial específico em contrário. É o que decorre do precedente do STF que, basicamente, afirmou violar o princípio da isonomia a coexistência de regimes legais sucessórios distintos fixados para entidades familiares distintas (casamento e união estável). Ao compreender ser inconstitucional a diferenciação de regimes sucessórios entre cônjuges e companheiros, determinou a aplicação, a ambos, do regime estabelecido no artigo 1.829 do Código Civil<sup>414</sup>.

No âmbito da sucessão legítima (Título II), ao dispor sobre ordem de vocação hereditária (Capítulo I), é previsto o direito real de habitação conferido ao cônjuge supérstite. Nos termos do art. 1.831, ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens adotado “será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar”.

---

<sup>414</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Plenário. RE 646721/RS, Rel. Min. Marco Aurélio, red. p/ o ac. Min. Roberto Barroso e RE 878694/MG, Rel. Min. Roberto Barroso, julgados em 10/5/2017 (repercussão geral) (Info 864). Disponível em: <https://www.stf.jus.br/arquivo/informativo/documento/informativo864.htm> Acesso em: 22. jun. 2023.

No plano dogmático, o direito real de habitação pertence ao gênero dos direitos reais de fruição ou gozo, direitos reais sobre coisa alheia, ao lado de superfície, servidão, usufruto, uso, concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso (cf. art. 1225). Em relação a essas espécies, aproxima-se do usufruto e do uso, no sentido de haver, *grosso modo*, uma relação de continência, sendo o usufruto o mais amplo, secundado pelo uso e, então, pelo direito real de habitação. Tanto assim que neste último há previsão de aplicação subsidiária do regime do usufruto (art. 1.416), remissão replicada no uso (art. 1.413). Já a continência do direito real de habitação no uso é extraída do conceito contido no art. 1.414, de que “quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família”.

Finalmente, o direito real de habitação admite a modalidade convencional e a legal. Hodiernamente, a única previsão de habitação legal é a contida no supra transcrito art. 1.831, ao qual será aplicado subsidiariamente (no que couber) o regime de habitação convencional (arts. 1.414 a 1.416). Então ao mesmo tempo em que topograficamente é instituto de direito sucessório, próximo à figura de um legado *ex lege*, sua natureza jurídica é de direito real de fruição, direito real sobre coisa alheia.

Inovou o legislador do CC/2002 no direito real de habitação legal (art. 1831), ao lhe ampliar o alcance, em comparação à figura correspondente do CC/1916, art. 1.611, §§ 1º e 2º, acrescentados pela Lei n. 4.121/1962 (Estatuto da Mulher Casada). Atualmente é mais vantajoso ao cônjuge supérstite do que no antigo usufruto vidual ou no direito de habitação do citado dispositivo do CC/1916, porquanto é concedido sob qualquer regime de bens, enquanto antes restrito ao regime de comunhão universal, e não mais condiciona à permanência do estado de viuvez, assumindo contorno vitalício, a princípio. Nessa ampliação favorável ao cônjuge sobrevivente perderam os demais herdeiros concorrentes, a exemplo de descendentes e ascendentes do *de cuius* (art. 1.829, I e II). Recairá condomínio sobre o imóvel residencial, titularizado pelo cônjuge sobrevivente (por força da meação ou da quota sucessória, a depender do regime de bens) em conjunto com os demais herdeiros necessários (descendentes ou ascendentes, conforme o caso).

Incidem diversas críticas ao modelo adotado pelo CC/2002, das quais se destaca:

O art. 1.831 padece dos mesmos defeitos da disposição que lhe serviu de modelo. O primeiro, de ordem técnica, desfigurando a noção de direito de habitação, que é, por natureza, *ius in re aliena*, não se compadecendo com sua incidência sobre bem já pertencente, em comunhão, ao próprio sujeito da relação jurídico-real. O segundo, de natureza social, por não anteder aos interesses dos descendentes (normalmente os filhos), no momento em que

venham a estabelecer sua economia própria. A terceira falha está em não estabelecer a cessação do direito real de habitação, automaticamente, na hipótese de adquirir o beneficiado outro imóvel de natureza residencial<sup>415</sup>.

Nessa toada, acerca da duração desse direito, Mauro Antonini preconiza, tomando por base julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo, que:

por meio de interpretação funcional e sistemática, e não meramente literal ou gramatical, defende que não há sentido em manter o direito real de habitação quando o cônjuge beneficiário vem a se casar novamente, constituindo nova família. Argumenta que direito real de habitação constitui projeção para depois da morte de vínculo decorrente da família então existente, entre o de cujus e o cônjuge sobrevivente. Se é formada nova família, deixa de existir o fundamento que justificava o direito real de habitação<sup>416</sup>.

Prevalece que a habitação legal só subsiste quando o imóvel foi adquirido com exclusividade pelo *de cujus*, ou pelo casal. A habitação legal não pode ser oposta perante o terceiro coproprietário.

Nesse sentido, STJ, EREsp 1.520.294, em que não se reconheceu a habitação legal a favor de viúva, tendo sido o imóvel comprado pelo *de cujus* em copropriedade com um de seus filhos, antes do casamento. Após apontar que a habitação legal possui a finalidade precípua de garantir o direito à moradia do supérstite, ao preservar o imóvel que era destinado à residência do casal, restringindo temporariamente os direitos de propriedade originados da transmissão da herança em prol da solidariedade familiar, o Tribunal entendeu que “a copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto que de titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória que ampararia o pretendido direito”<sup>417</sup>.

Outro contorno desvelado pelo STJ é o de que o cônjuge ou companheiro sobrevivente possui direito real de habitação mesmo que seja proprietário de outros bens. Segundo a Corte, a literalidade do art. 1.831 não pressupõe a inexistência de outros bens no patrimônio do cônjuge ou do companheiro sobrevivente<sup>418</sup>.

Das principais características destaca-se, primeira, que o objeto se limita a imóvel residencial. Segunda, é marcada pela gratuidade, seja sob a dimensão de que o

<sup>415</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: Direito das sucessões v. VI*. 15. ed., rev. e atual. por Carlos Roberto Barbosa Moreira. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 150.

<sup>416</sup> ANTONINI, Mauro. *Art. 1.831*. In: PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002*, 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2023, p. 2.258.

<sup>417</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. EREsp n. 1.520.294/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado em 26/8/2020, DJe de 2/9/2020. Info 680. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

<sup>418</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.582.178-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 11/09/2018 (Info 633). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

beneficiário não deve pagar pelo exercício desse direito, seja de que o exercício se limita à ocupação residencial, vedada a exploração diversa do imóvel, pela locação ou comodato, por exemplo. O STJ estendeu a gratuidade da habitação inclusive a terceiro não herdeiro, parente do titular supérstite. Em consequência, vedou aos herdeiros exigir qualquer remuneração da filha da companheira sobrevivente, sendo que ambas residem no imóvel<sup>419</sup>.

Terceira característica, a temporariedade, extinguindo o direito com o óbito do cônjuge supérstite (o direito de habitação não é transmissível *mortis causa*). Quarta, a inalienabilidade do direito de habitação (em tese é admitida a alienação do imóvel em si, devendo o adquirente respeitar a ocupação, o que esvazia o efetivo proveito econômico da alienação nessas circunstâncias). Quinta e última, o caráter personalíssimo (*intuitu personae*) em relação ao cônjuge sobrevivente.

Prevalece a extensão desse direito na união estável, conforme Enunciado 117 da I Jornada de Direito Civil: “o direito real de habitação deve ser estendido ao companheiro, seja por não ter sido revogada a previsão da Lei n. 9.278/96, seja em razão da interpretação analógica do art. 1.831, informado pelo art. 6º, *caput*, da CF/88”<sup>420</sup>.

A posição doutrinária está em sintonia com a inteligência do STJ sobre a questão, conforme, entre outros, Resp n. 1.220.838/PR, Terceira Turma, rel. min. Sidnei Benetti, j. 19.06.2012 e Resp n. 1.203.144/RS, Quarta Turma, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 27.5.2014.

O registro da habitação legal estaria dispensado, forte na literalidade da Lei n. 6.015/1973, art. 167, I, “7”, que impõe o registro “do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família”. Deveras, a topografia da habitação legal encontra-se no direito sucessório, não no direito de família. Por rigor lógico, deveria ser registrado. Não obstante, prevalece a desnecessidade do registro, por ser direito real constituído *ope legis*. Nesse sentido, STJ, Resp n. 565.820/PR, Terceira Turma, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 16.09.2004.

Esses são os traços essenciais do instituto, ao que interessa para fins de confrontação com a hipoteca reversa. A *quaestio iuris* é saber qual instituto prevalece

---

<sup>419</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.846.167-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 09/02/2021 (Info 685). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

<sup>420</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 117*, da I Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

com o óbito do idoso mutuário, e em qual termos, se a hipoteca reversa ou a habitação legal do supérstite.

De plano, convém distinguir se a garantia reversa está sob a forma de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia (caso o marco legal admita as duas figuras).

Na alienação fiduciária em garantia reversa, a propriedade resolúvel do imóvel residencial é do credor fiduciário, em nada alterando, nesse aspecto, o evento morte. Há transmissão *causa mortis* dos direitos decorrentes da alienação fiduciária, do lado ativo, e da dívida total do empréstimo, como passivo. Na garantia reversa, como expressão do ativo “direitos decorrentes da alienação fiduciária”, há a faculdade (não o dever) de pagar a dívida integralmente, a tempo e modo, obtendo a quitação e, em consequência, o ingresso do imóvel, livre e desembaraçado, no acervo hereditário.

Mas efetivamente não há transmissão de propriedade do imóvel ao espólio, forte inclusive no princípio da disponibilidade, segundo o qual ninguém pode transferir mais direitos do que possui. Nessa senda, não há como reconhecer direito de habitação ao cônjuge supérstite. Como expresso no próprio art. 1.831, trata-se de direito real. Como visto, é um direito real limitado, derivado do direito real pleno que é a propriedade. Por ser direito real limitado, é marcado pela temporariedade, cuja função precípua é reconduzir ao direito real pleno, de propriedade.

Esse “direito decorrente da alienação fiduciária” atribuído ao devedor fiduciante (precisamente, ao seu espólio) não é de natureza real, conforme se deduz do rol taxativo dos direitos reais no ordenamento jurídico brasileiro. Se não há transmissão *causa mortis* de qualquer direito real, não há como reconhecer direito real de habitação ao supérstite – novamente, por força do princípio da disponibilidade patrimonial.

*Ad argumentadum*, se essa proteção à moradia do supérstite fosse de natureza possessória, diversa seria a conclusão. Pois, com a alienação fiduciária há o desdobramento da posse, na qual a posse direta permanece com o devedor fiduciante. Com o óbito, há a transmissão dessa posse ao espólio (outro direito decorrente da alienação fiduciária). Mas a transmissão da posse não a transmuta em um direito real, como o de habitação do art. 1.831.

Em suma, na alienação fiduciária em garantia (tradicional ou reversa) não há transmissão *causa mortis* de propriedade nem de qualquer direito real, não havendo substrato para a constituição de direito real de habitação sucessório.

Já no caso de imóvel hipotecado, com o óbito transmite-se todo o patrimônio do *de cuius*, com ativos e passivos, entre os quais a propriedade imóvel gravada com hipoteca reversa e a respectiva dívida do empréstimo. Então o dilema supra exposto se coloca.

Importa perquirir, primeiro, o momento de constituição de cada um dos institutos. Sem dúvida o empréstimo garantido por hipoteca reversa é celebrado em vida pelo idoso. Já a habitação legal do art. 1.831 não é constituída em vida, *ipso facto* pela celebração do casamento. Enquanto vivos, os cônjuges ostentam mera expectativa de direito sucessório sobre a habitação legal. É preciso que, ao momento da morte, ambos estejam casados e o imóvel tenha permanecido no patrimônio do *de cuius*. Ausente qualquer desses requisitos não será constituída a habitação legal.

Essa é a natureza fundamental dos direitos sucessórios em geral, dela não se afastando a habitação legal. Constituem-se *ipso facto* do evento morte, em expressão do princípio de *saisine*. Por rigor lógico, é incorreta qualquer tergiversação de que algum direito sucessório surja, por exemplo, a partir do casamento, sob condição suspensiva de que, ao tempo da morte, estejam casados. Por também se submeter à *saisine*, a disposição testamentária não constitui qualquer direito, sob condição suspensiva (v.g. de sobreviver ao testador, de o testamento ser declarado válido). E assim vale a todos os direitos sucessórios, como se aventa ainda no caso de nascimento de filho (descendente), que não constitui direito sucessório submetido a (diversas) condições suspensivas.

A partir desse quadro, depreende-se ser irrelevante se o casamento é anterior ou posterior à data da celebração do empréstimo com hipoteca reversa, pois o resultado será o mesmo: a hipoteca reversa constituiu-se em vida, ao passo que qualquer direito sucessório, inclusive a habitação sucessória, constitui-se no momento da morte.

Diante dessa inafastável cronologia, a regra é que o direito real subsequente (habitação sucessória) precisa observar os limites impostos pelo direito real antecedente (imóvel gravado com hipoteca reversa). É o que decorre do princípio geral da disponibilidade e, mais precisamente, do atributo da sequela (cf. art. 1.419: “nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação”).

Nesses termos, como cediço, com o óbito a dívida torna-se exigível. Se o espólio não a quitar tempestivamente, o credor promove a execução hipotecária. Seu objeto é a propriedade do imóvel residencial. Em relação ao eventual arrematante, seria essa propriedade plena ou gravada com direito real de habitação sucessório? Por aplicação da regra acima exposta, já fundamentada, o arrematante adquire a propriedade plena. É o

supérstite que precisa observar o direito real que antecede ao de habitação, não o contrário.

Importa reconhecer que, diante de hipoteca reversa, o direito real de habitação sucessório, que é temporário por natureza (com o óbito do viúvo(a), de acordo com o CC/2002), torna-se submetido a condição resolutiva. O evento futuro e incerto é o desfecho da execução hipotecária, que poderá resultar na aquisição da propriedade por terceiro arrematante. Nesse caso, haverá a extinção do direito do supérstite. Em outras palavras, na hipoteca reversa, o direito real de habitação sucessório torna-se resolúvel.

Como reforço no fundamento a essa extinção do direito real de habitação sucessório, a ele se aplicam, no que couber, as disposições gerais da habitação (arts. 1.414 a 1.416), como visto. O art. 1.416, por sua vez, dispõe que “são aplicáveis à habitação, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto”. A seu turno, entre as hipóteses de extinção do usufruto compatíveis com a habitação, consta a do art. 1.410, IV: “Art. 1.410. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis: (...) IV - pela cessação do motivo de que se origina”. Deveras, o motivo (causa) de que se origina o direito real de habitação sucessório é, em síntese, a transmissão *causa mortis* ao espólio de propriedade (plena ou gravada) de imóvel residencial, no qual o supérstite vivia enquanto vivo o consorte. Se não há mais propriedade do espólio sobre o imóvel, em razão da arrematação, não subsiste a causa do direito real de habitação sucessório.

Superada a análise do momento de constituição de cada um dos institutos, que por si já é suficiente para solucionar a questão posta, há outros fundamentos que conduzem à mesma conclusão.

Prevalece a compreensão doutrinária de que o direito real de habitação sucessório é de natureza disponível, logo renunciável. É o teor do Enunciado 271, da III Jornada de Direito Civil: “271 – Art. 1.831: O cônjuge pode renunciar ao direito real de habitação nos autos do inventário ou por escritura pública, sem prejuízo de sua participação na herança”<sup>421</sup>. *A contrario sensu*, o dispositivo legal não envolve norma cogente, de ordem pública, mas sim norma dispositiva.

---

<sup>421</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 271*, da III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

A renúncia pressupõe, por rigor lógico, a aquisição do direito, não bastando a mera expectativa. Pela natureza sucessória, a aquisição ocorre com o evento morte (princípio de *saisine*).

A natureza disponível, renunciável, desse direito real sucessório denota seu caráter privado, patrimonial. Nesse sentido, sendo o imóvel de propriedade exclusiva do cônjuge, convém recordar que o supérstite, quando vivo o consorte, concedeu a outorga uxória ou marital, necessária para gravar com a hipoteca reversa o imóvel residencial (arts. 1.647, I, 1.649, 1.642, III).

Ao comentar o art. 1.647, I, Milton Paulo de Carvalho Filho apregoa que:

o poder de administração dos cônjuges encontra limitações destinadas a assegurar a harmonia e a segurança da vida conjugal e preservar o patrimônio familiar. (...) A norma é de ordem pública, não podendo os cônjuges dispensar a outorga, por sua própria vontade (o rol de vedações é taxativo, não comportando interpretação extensiva, uma vez que representam limitações aos direitos dos consortes)<sup>422</sup>.

Embora essa outorga não caracterize renúncia ao ainda inexistente direito real de habitação sucessório, importa reconhecer que ambos estavam cientes das muito prováveis implicações que a contratação do empréstimo vitalício acarretaria após o óbito do idoso mutuário, mormente quanto a provável execução hipotecária e a chance de perda definitiva do imóvel em virtude da arrematação, com a conseqüente extinção do direito real de habitação sucessório.

Além da ciência de ambos e da outorga do cônjuge não proprietário do imóvel, o empréstimo reverteu, no mínimo, em benefício direto do cônjuge proprietário e, indiretamente, do consorte – ao aliviar despesas exclusivas de um, o dinheiro que sobra é aplicado em benefício do casal ou mesmo em benefício direto do consorte.

Nesse sentido, no plano da eficácia do casamento, é dever de ambos os cônjuges a mútua assistência, material e moral (“Art. 1.566. São deveres de ambos os cônjuges: (...) III - mútua assistência”). Ademais, ambos “são obrigados a concorrer, na proporção de seus bens e dos rendimentos do trabalho, para o sustento da família e a educação dos filhos, qualquer que seja o regime patrimonial” (art. 1.568).

Esses dispositivos legais impõem o compartilhamento no custeio de despesas, ordinárias ou extraordinárias, da entidade familiar, de modo que os valores obtidos com o empréstimo com hipoteca reversa, direta ou indiretamente, auxiliam no cumprimento

---

<sup>422</sup> CARVALHO FILHO, Milton de Paulo. *Art. 1.647*. In: PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002, 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2023, p. 1.842.

desses deveres legais. Reverte, portanto, em benefícios diretos e indiretos a ambos, inclusive ao cônjuge não proprietário do imóvel gravado.

Sob o regime de comunhão parcial de bens (regime legal de bens), o rol de ativos que entram na comunhão evidencia o benefício direto e indireto do consorte. Entre os ativos que poderiam ser viabilizados a partir de um empréstimo garantido por hipoteca reversa, há os “bens adquiridos na constância do casamento por título oneroso, ainda que só em nome de um dos cônjuges”, “as benfeitorias em bens particulares de cada cônjuge”, “os frutos dos bens comuns, ou dos particulares de cada cônjuge, percebidos na constância do casamento, ou pendentes ao tempo de cessar a comunhão” (art. 1.660, I, IV, V). Outros ativos que podem ser viabilizados a partir de um empréstimo garantido por hipoteca reversa são os bens móveis em geral, acerca dos quais incide presunção relativa de aquisição na constância do casamento (a ingressar na comunhão, portanto) – cf. art. 1.662.

Dessas regras de comunhão deflui que os benefícios diretos e indiretos ao cônjuge não proprietário do imóvel gravado consistem, basicamente, que ele juridicamente está autorizado a utilizar e fruir desses bens; em caso de dissolução da sociedade conjugal, entrarão na meação e, se a dissolução for em função de morte, será contemplado na quota sucessória pertinente, conforme o caso.

*A fortiori*, todos esses benefícios revertidos ao cônjuge não contratante, pelas características da hipoteca reversa, não prejudicarão o seu patrimônio particular e interesses pessoais, tampouco o patrimônio comum, visto que a dívida do empréstimo é assegurada exclusivamente pelo imóvel residencial hipotecado reversamente – do qual sequer é proprietário. Não fosse a hipoteca reversa, incidiria a regra geral de que dívidas contraídas por qualquer dos cônjuges na administração de bens comuns e em benefício destes, obrigam os bens comuns (art. 1.666, *a contrario sensu*: “as dívidas, contraídas por qualquer dos cônjuges na administração de seus bens particulares e em benefício destes, não obrigam os bens comuns”).

Caso o imóvel a ser hipotecado seja de propriedade comum do casal, não haverá necessidade de outorga conjugal, pois ambos são partes contratantes. Não obstante, *mutatis mutandis*, os benefícios acima apontados permanecem em relação a ambos.

Em suma, importa considerar (i) a relatividade (disponibilidade, renunciabilidade) do direito real de habitação sucessório, (ii) a outorga conjugal como ato de vontade que implica necessariamente ciência e consentimento do negócio jurídico, principal e acessório, a ser celebrado, (iii) os diversos benefícios, diretos e indiretos, aos cônjuges e

à entidade familiar como um todo (filhos, enteados, agregados), durante e mesmo após a vigência do casamento (meação e sucessão hereditária, conforme o caso), (iv) a ausência de qualquer risco de prejuízo ao patrimônio particular do cônjuge não proprietário.

Para fins de debate, desconsideram-se os fundamentos anteriores, suficientes, por si só, para reconhecer a prevalência da hipoteca reversa sobre o direito real de habitação sucessório. Em juízo mais fluido, de ponderação, importa perscrutar se seria razoável desconsiderar por completo os elementos expostos acima, a fim de prevalecer a habitação sucessória. Toma-se como fio condutor desse juízo de ponderação a boa-fé objetiva, que incide não apenas na seara contratual, mas no direito civil como um todo (*ex vi* arts. 187, 422, CC/2002). Considerada a execução contratual como um todo, constata-se, como visto, que houve consentimento do supérstite, pela outorga conjugal. Embora não seja formalmente parte no contrato, a ele consentiu e, mais, dele se beneficiou.

Como se sabe, a boa-fé objetiva incide não só durante (art. 420, CC/2002), como também nas fases pré e pós contratual. Vide, a propósito, o Enunciado n. 25, da I Jornada de Direito Civil: “O art. 422 do Código Civil não inviabiliza a aplicação pelo julgador do princípio da boa-fé nas fases pré-contratual e pós-contratual”<sup>423</sup>.

Da boa-fé objetiva decorrem diversos deveres anexos, secundários ou laterais, ínsitos a qualquer negócio jurídico, sem necessidade de previsão no instrumento negocial. Entre eles, destacam-se os de agir com lealdade, honestidade, probidade, razoabilidade, agir conforme a confiança depositada. A partir dos elementos (i) a (iv) supra, inclina-se a reconhecer que o supérstite teria faltado, em alguma medida, a esses deveres.

A respeito da violação a esses deveres, sem pretensão de exaurimento do tema, apontam-se alguns consensos doutrinários, a exemplo do Enunciado n. 24, da I Jornada de Direito Civil: “Em virtude do princípio da boa-fé, positivado no art. 422 do novo Código Civil, a violação dos deveres anexos constitui espécie de inadimplemento, independentemente de culpa”<sup>424</sup>; Enunciado n. 363, da III Jornada de Direito Civil: “Os princípios da probidade e da confiança são de ordem pública, sendo obrigação da parte lesada apenas demonstrar a existência da violação”<sup>425</sup>.

---

<sup>423</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 25*, da I Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

<sup>424</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 24*, da I Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

<sup>425</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 363*, da III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

No que tange aos conceitos parcelares da boa-fé objetiva, a conduta do supérstite (elementos (i) a (iv), supra) aproxima-se da vedação do comportamento contraditório, de acordo com a teoria dos atos próprios, segundo a máxima do *nemo potest venire contra factum proprium*. Notadamente, colhe-se o Enunciado n. 362, da III Jornada de Direito Civil: “a vedação do comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) funda-se na proteção da confiança, tal como se extrai dos arts. 187 e 422 do Código Civil”<sup>426</sup>.

Da conduta da supérstite, ao outorgar a vênia conjugal, é razoável admitir que gerou uma legítima expectativa (confiança) no mutuante, de que não só conhecia, como concordava com os termos do contrato e, sobretudo, que não iria lhe embaraçar a plena execução e produção de seus regulares efeitos. Essa quebra de confiança caracteriza um elemento surpresa em prejuízo à posição contratual do mutuante.

Nessa compreensão global da conduta dos envolvidos, a quebra da boa-fé objetiva e os efeitos dela decorrentes não devem ser obstaculizados pela circunstância de o direito de habitação inserir-se em plano externo ao contratual, o plano sucessório. Pois se o exercício desse direito real sucessório se sobrepuser ao da hipoteca reversa (v.g. a questionar judicialmente a execução hipotecária, e por consequência, a embaraçar os direitos do arrematante), torna a impactar o plano contratual.

Ainda no âmbito do juízo de ponderação, pelo princípio da proporcionalidade, segundo a dimensão da proporcionalidade em sentido estrito ou razoabilidade (terceira etapa da ponderação), impõe confrontar os dois resultados em tese possíveis. De um lado, a prevalência da hipoteca reversa, com a execução tendo por objeto a propriedade plena do imóvel. De outro, a prevalência da habitação sucessória, ensejando a execução hipotecária tendo por objeto a propriedade gravada do imóvel (com o eventual arrematante tendo que aguardar a consolidação da propriedade plena, com a extinção da habitação sucessória vitalícia).

Nesse juízo de vantagens e desvantagens, a segunda hipótese (prevalência da habitação sucessória) é extremamente prejudicial à hipoteca reversa, pois o êxito efetivo da execução hipotecária, com a satisfação integral do crédito, é crucial para desenvolvimento do novo instituto. Caso isso não ocorra sistematicamente, o produto financeiro não será mais oferecido no mercado, frustrando a relevante função social desse

---

<sup>426</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 362*, da III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

contrato, como já desenvolvido em Capítulo anterior. Já a primeira hipótese (prevalência da hipoteca reversa), *a contrario sensu*, é crucial para o êxito do novo instituto. Embora implique alguma diminuição nos interesses do supérstite, ele consentiu e se beneficiou do empréstimo e, no plano sucessório, segundo a ordem de vocação hereditária, é o mais bem contemplado (em relação ao do Código Civil de 1916), conforme se extrai do art. 1.829, I, II, III, 1.832, 1.837, 1.845, 1.846. Portanto, nessa comparação decorrente da aplicação do subprincípio da proporcionalidade em sentido estrito, emerge a prevalência da hipoteca reversa.

No caso em que a contratação do empréstimo garantido por hipoteca reversa é anterior ao casamento, logicamente não há vênua conjugal, estando a contratação protegida pela garantia do ato jurídico perfeito. Dos quatro elementos que sintetizam a análise supra, logo de plano verifica-se estarem presentes o (III) e o (iv): benefícios aos cônjuges e à entidade familiar, durante e após a vigência do casamento (meação e sucessão hereditária, conforme o caso); e ausência de risco ao patrimônio do cônjuge não contratante.

Por não ter havido vênua conjugal, até se poderia afirmar que não houve ciência e consentimento quanto ao negócio jurídico (ii). Recorde-se, contudo, que a hipoteca convencional, do qual a reversa é espécie, é constituída mediante registro na matrícula do imóvel (art. 167, I, “2”, Lei n. 6.015/1973), no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Tendo por objeto o imóvel residencial do idoso mutuário, a qualquer interessado é facultado obter informações a respeito, mediante requerimento de certidão imobiliária, segundo o modelo de publicidade indireta.

Tendo ou não exercido essa faculdade, o que importa é que ao nubente é juridicamente acessível essa informação, mesmo antes de celebrado o casamento. Ciente do gravame hipotecário sobre o imóvel residencial, pode livremente decidir a respeito de casar-se ou não.

Sob a ótica estritamente jurídica, não cabem elucubrações sobre essa lícita investigação patrimonial ser ou não comum, no Brasil, por pessoas em vias de casar. Tampouco a discussão moral de que alguém decida por se casar ou não com outrem a partir de elementos do seu patrimônio, ou ainda a discussão moral de não perguntar diretamente ao noivo(a), seja por desconforto em fazê-lo, seja por não confiar em sua resposta. O fato é que qualquer pessoa, assim também o nubente, consegue obter informação necessária sobre o imóvel residencial.

Precisamente por haver esse caminho jurídico, aqui também se verifica, *mutatis mutandis*, o elemento (ii), relacionado a ciência e consentimento (ainda que tácito e para fins de decidir se casa ou não), da hipoteca reversa que recai sobre o imóvel do então noivo(a). Em vez da vênua conjugal, que configura causa de anulabilidade do negócio jurídico, há a certidão do imóvel. Do ponto de vista de ter ciência do ônus real, a finalidade é atingida. Presente o elemento (ii), caso venha a se casar, não há razão para não reconhecer que, tacitamente, aceitou o provável esvaziamento da habitação sucessória, ainda mera expectativa.

Presentes os quatro elementos (“i” a “iv”) mesmo quando a hipoteca reversa é anterior ao casamento, com adaptações necessárias, atinge-se as mesmas conclusões do caso cronologicamente inverso, de quando o casamento precede à contratação de hipoteca reversa, a atrair a vênua conjugal.

A mesma conclusão deve ser obtida em relação à união estável. Como visto, prevalece o entendimento de que o direito real de habitação sucessório deve ser estendido ao companheiro, em interpretação extensiva, e a despeito da literalidade do art. 1831.

Em relação à outorga conjugal não há firme consenso atualmente. A literalidade do art. 1.647 também aduz a cônjuges, mas, até o momento, não angariou a mesma disposição para conferir interpretação extensiva, a incidir sobre companheiro. Os argumentos, em todos esses posicionamentos, são bastante diversos. Basta, ao objeto da pesquisa, enunciar os posicionamentos. Isso porque, mesmo que se parta da hipótese de não incidir a outorga do art. 1.647 na união estável, atinge-se o mesmo resultado anterior (da hipótese da hipoteca reversa anterior ao casamento). A despeito de não haver exigência de outorga, o pretendente a companheiro (ou já companheiro) sempre pode obter a informação desejada mediante certidão do imóvel residencial, e se posicionar a respeito como lhe convier (v.g. permanecendo ou não na união estável).

De qualquer sorte, na prática notarial, a fim de evitar questionamentos futuros ou por haver exigência imposta por norma administrativa de serviço no Estado, é comum requerer a presença e a assinatura de conviventes, quando se tratar de negócio jurídico imobiliário (ou fazer constar da escritura a declaração da pessoa - solteira, divorciada, viúva - de que não vive em união estável, sob as penas da lei).

A eventuais terceiros que participem, a qualquer título, da lavratura de escritura pública de empréstimo garantido por hipoteca reversa, também se aplica a mesma fundamentação acima, no que diz respeito ao elemento da ciência (ii).

Superadas as análises, primeiro, do momento de constituição de cada um dos institutos e, segundo, dos reflexos do reconhecimento da disponibilidade do direito real de habitação sucessório, passa-se ao âmbito de incidência do direito real de habitação sucessório. Como direito sucessório do supérstite, insta indagar se somente os demais herdeiros precisam se submeter às limitações decorrentes do seu exercício, ou também terceiros estranhos à sucessão, como credores anteriores ao óbito ou coproprietários do imóvel residencial.

Não se identificaram pronunciamentos doutrinários conclusivos a esse respeito. Semelhante lacuna ocorre na seara jurisprudencial, em que os julgados encontrados envolviam disputas sucessórias entre supérstite exercendo direito de habitação legal e demais herdeiros.

Há uma sinalização de que o instituto cinge ao âmbito sucessório. Nas linhas iniciais sobre o instituto, mencionou-se o EREsp 1.520.294, em que não foi reconhecida a habitação legal a favor de viúva, tendo sido o imóvel comprado pelo *de cuius* em copropriedade com um de seus filhos, antes do casamento. Após apontar que a habitação legal possui a finalidade precípua de garantir o direito à moradia do supérstite, ao preservar o imóvel que era destinado à residência do casal, restringindo temporariamente os direitos de propriedade originados da transmissão da herança em prol da solidariedade familiar, o Tribunal entendeu que “a copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto que de titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória que ampararia o pretendido direito”<sup>427</sup>.

Também por esse fundamento, deve prevalecer os direitos do mutuante com hipoteca reversa em detrimento do direito real de habitação sucessório.

Por fim, cabe uma conexão com o tópico do regime do direito real de garantia, quando na análise do regime da hipoteca, mais precisamente do rol de objetos hipotecáveis. Após extensa fundamentação, concluiu-se não haver razão ontológica para que na hipoteca reversa o objeto seja apenas imóvel residencial, a despeito da experiência estrangeira ter caminhado nesse sentido. Pelo contrário, foram apontadas diversas vantagens em se admitir o mesmo rol de objetos, que se sobrepõem a possíveis desvantagens. Embora na presente seção tenha sido demonstrado, por vários fundamentos, que juridicamente deve prevalecer a hipoteca reversa em detrimento do

---

<sup>427</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. EREsp 1.520.294/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 26/8/2020, DJe de 2/9/2020. Info 680. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

direito real de habitação sucessório, a admissão daquele rol de objetos na hipoteca reversa serviria, em alguns casos, para preservar o imóvel residencial e, com isso, o futuro e eventual direito real de habitação sucessório (e a transmissão sucessória desembaraçada do imóvel), ao se gravar outro ativo com o ônus real.

Outro instituto pertinente é a legítima, que corresponde à metade do acervo hereditário, destinada aos herdeiros necessários, a saber o descendente, ascendente e cônjuge (por interpretação extensiva, é possível sustentar que alcança o companheiro). A matéria foi suficientemente enfrentada ao longo da pesquisa, por exemplo quando se debruçou sobre alguns riscos do novo instituto, a doação inoficiosa, a venda de ascendente a descendente. Basicamente, a onerosidade do empréstimo com hipoteca reversa somada à existência de mera expectativa de direito sucessório esvaziam qualquer argumentação contrária estritamente jurídica.

Nesse sentido, Marco Aurélio Bezerra de Melo deslinda a questão ao pontificar que “sendo ato de constrição oneroso, sequer há que se falar em preservação de legítima dos herdeiros necessários”<sup>428</sup>. Sob outra lente, o benefício obtido em vida pelo idoso diminui a pressão para que familiares (alguns dos quais, eventualmente, herdeiros necessários) o acudam economicamente.

Afora o Código Civil de 2002 e demais diplomas legais já examinados, importa acentuar que, no âmbito da Lei n. 6.015/1973, Lei de Registro Públicos, não haveria a necessidade de qualquer ajuste normativo.

Com efeito, o art. 167, I, “2”, prevê que, além da matrícula, será feito o registro das hipotecas convencionais, sendo a hipoteca reversa espécie desse gênero. Se a garantia reversa assumir a figura de alienação fiduciária, o art. 167, I, “35” (incluído pela lei n. 9.514, de 1997), prevê o registro de alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. Após protocolo (arts. 174 e 175), o título respectivo será registrado no Livro 2 – Registro Geral (art. 176), não havendo incompatibilidade diante das especificidades da hipoteca reversa.

---

<sup>428</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *A tutela da autonomia financeira da pessoa idosa e a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel (PLS 52/2018)*. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/08/26/tutela-autonomia-financieira-pessoa-idosa/> Acesso em: 25.6.2022.

## 6 DEBATE NO LEGISLATIVO BRASILEIRO

Importa analisar como o instituto vem sendo proposto e debatido no Congresso Nacional, pois evidencia os traços considerados mais relevantes do instituto, tendo em mira a realidade brasileira, do legítimo e necessário ponto de vista do parlamentar federal. Em seguida, será apresentado um esboço de proposta legislativa sobre a matéria, com o intuito de condensar as principais questões de normatização enfrentadas ao longo do estudo.

### 6.1 Projetos de Lei sobre hipoteca reversa

Há notícia da apresentação dos seguintes projetos de lei versando sobre hipoteca reversa no Congresso Nacional, por ordem cronológica: (i) Projeto de Lei da Câmara dos Deputados (doravante “PLC”) n. 2.488/2011, Deputada Federal Andréia Zito (PSDB/RJ)<sup>429</sup>; (ii) Projeto de Lei do Senado Federal (doravante “PLS”) n. 52/2018, Senador Paulo Bauer (PSDB/SC)<sup>430</sup>; (iii) PLC n. 3.096/2019, Deputado Federal Vinicius Farah (MDB/RJ)<sup>431</sup>; (iv) PLC n. 5.587/2019, Deputada Federal Ângela Amin (PP/SC)<sup>432</sup>; (v) PLC n. 369/2022, Deputado Federal Coronel Armando (PSL/SC)<sup>433</sup>.

De plano, nota-se que o debate no âmbito do Congresso Nacional não é recente, remontando o primeiro projeto ao ano de 2011, correspondente à 54ª Legislatura (2011-2015).

---

<sup>429</sup> BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei 2.488/2011, de iniciativa da Deputada Federal Andreia Almeida Zito dos Santos*. Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas com mais de sessenta anos de idade. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=523032> Acesso em: 17 mai. 2023.

<sup>430</sup> BRASIL. Congresso Nacional. 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: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/132282> Acesso em: 17 mai. 2023.

<sup>431</sup> BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei 3.096/2019, de iniciativa do Deputado Federal Vinicius Farah*. Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas consideradas idosas pelo Código do Idoso. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2204486> Acesso em: 17 mai. 2023.

<sup>432</sup> BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei 5.587/2019, de iniciativa da Deputada Federal Ângela Amin*. Acresce o Capítulo II-B à Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2226121> Acesso em: 17 mai. 2023.

<sup>433</sup> BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei 5.587/2019, de iniciativa do Deputado Federal Coronel Armando*. Acrescenta artigos à Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, de modo a criar o instituto da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, também conhecido como “hipoteca reversa”. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2315093> Acesso em: 17 mai. 2023.

Dos cinco projetos de lei, dois encontram-se atualmente arquivados, sem que tenha havido deliberação quanto ao mérito: PLC n. 2.488/2011, retirado a pedido da autora do projeto; PLS n. 52/2018, arquivado ao final da legislatura, conforme art. 332 do Regimento Interno do Senado Federal (RISF).

Dos três projetos atualmente em tramitação (PLC n. 3.096/2919, PLC n. 5.587/2019 e PLC n. 369/2022), todos encontram-se apensados entre si, na Câmara dos Deputados, como Casa Iniciadora.

A respeito dos cinco parlamentares autores de cada projeto de lei, constata-se que provêm de Estados de Regiões diferentes (Sudeste e Sul), filiados a diversos partidos políticos (PSDB, MDB, PP, PSL). A partir desses elementos é razoável supor que o tema escapa ao âmbito de uma política de interesse meramente regional, tampouco vincula-se necessariamente a uma determinada agenda político-ideológica.

Até o momento houve a apresentação de dois relatórios pela aprovação, na forma dos respectivos substitutivos: Substitutivo ao PLS n. 52/2018, de relatoria do Senador Veneziano Vital do Rêgo, no âmbito da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ/SF)<sup>434</sup>; o Substitutivo ao PLC n. 3.096/2919, apensado ao PLC n. 5.587/2019, Relatora Deputada Federal Leandre, no âmbito da Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa Idosa da Câmara dos Deputados (CDPI/CD)<sup>435</sup>.

Convém o exame dos principais pontos dos dois substitutivos e dos cinco projetos de lei. Crê-se que esse exame permitirá traçar a evolução da compreensão do tema no âmbito do Congresso Nacional, de sorte que, para tal finalidade, não importa o arquivamento de algumas das proposições legislativas.

**Primeiro**, calha examinar o teor das **justificações dos projetos de lei** e das análises dos relatórios (substitutivos).

A esse propósito, impressiona a firme percepção desses parlamentares a respeito da desafiadora realidade atual de expressiva parcela dos idosos brasileiros, mormente sob o aspecto econômico e financeiro; a insuficiência, em geral, de benefícios previdenciários

---

<sup>434</sup> BRASIL. Congresso Nacional. Senado Federal. *Substitutivo do Projeto de Lei 52/2018 de iniciativa do Relator Senador Veneziano Vital do Rêgo*. Acrescenta o Capítulo II-B à Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a concessão de crédito vitalício garantido. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8051488&ts=1594012434147&disposition=inline>. Acesso em: 17 mai. 2023.

<sup>435</sup> BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. *Substitutivo dos Projetos de Lei 3096/2019 e 5587/2019 de iniciativa da Comissão dos Direitos da Pessoa Idosa*. Acresce o Capítulo II-B à Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=AA141CABF576B988816CB143\\_A5397E22.proposicoesWebExterno1?codteor=1843148&filename=Parecer-CIDOSO-09-12-2019](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=AA141CABF576B988816CB143_A5397E22.proposicoesWebExterno1?codteor=1843148&filename=Parecer-CIDOSO-09-12-2019). Acesso em: 17 mai. 2023.

e assistenciais para fazer frente a despesas recorrentes a pessoas idosas; e como a criação de um instituto que, em linhas gerais, viabiliza a geração de renda mensal vitalícia decorrente de empréstimo bancário garantido pelo imóvel residencial do idoso tende a atenuar tal quadro. Todas as justificações mencionam o êxito da experiência estrangeira, com referência mais recorrente aos Estados Unidos da América e Austrália. Tendo em conta essa percepção praticamente idêntica, transcreve-se algumas passagens ilustrativas.

No PLC n. 2.488/2011 consta que o projeto viabiliza garantir aos idosos “condições de sobrevivência digna de quem trabalhou, conseguiu se aposentar, mas não conseguiu a manutenção de uma renda mensal que venha permitir uma qualidade de vida digna”. Reconhece a autora do projeto que:

Grande parte dos idosos brasileiros de classe média não acumulou um bom patrimônio durante a vida e passa por apertos financeiros na aposentadoria, pois os gastos com medicamentos, plano de saúde e exames aumentam nesse período, enquanto a renda mensal tende a diminuir. Para muitos, resta apenas a casa em que moram e a dura realidade de ter que vender este bem para continuar se sustentando.

(...) com a hipoteca reversa será possível transformar o ativo imobiliário em renda para idosos e resolver um grave e silencioso problema social<sup>436</sup>.

No PLS n. 52/2018 reclama-se da “precária situação dos aposentados no Brasil”, admite-se que são “paupérrimas [as] aposentadorias e pensões, na maioria em mãos do INSS e que são, em média, de um salário mínimo mensal”. Aponta que a hipoteca reversa é apta a promover uma relação vantajosa a ambas as partes, e principalmente que a 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”<sup>437</sup>.

O PLC n. 5.587/2019 a proponente é enfática ao afirmar ser:

notório que, em nosso País, significativa parcela dos idosos não conseguiu, ao longo de suas vidas, amealhar patrimônio em montante suficiente para gozar de um razoável conforto material e financeiro na idade avançada e passam a enfrentar importantes dificuldades econômico-financeiras, pois, em tal fase da vida, os gastos e dispêndios, sobretudo os com serviços de saúde e medicamentos, tendem a se alargar ao passo em que a renda obtida, muitas

<sup>436</sup> BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei 2.488/2011, de iniciativa da Deputada Federal Andreia Almeida Zito dos Santos*. Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas com mais de sessenta anos de idade. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=927898&filename=PL%202488/2011](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=927898&filename=PL%202488/2011) Acesso em: 17 mai. 2023.

<sup>437</sup> BRASIL. Congresso Nacional. Senado Federal. *Substitutivo do Projeto de Lei 52/2018 de iniciativa do Relator Senador Veneziano Vital do Rêgo*. Acrescenta o Capítulo II-B à Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a concessão de crédito vitalício garantido. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7635226&ts=1683121273246&disposition=inline> Acesso em: 17 mai. 2023.

vezes resultante apenas de proventos de reforma, aposentadoria ou pensão, tende a diminuir.

E, nesse destacado conjunto, há aqueles idosos que, possuindo um único imóvel no qual residem, são levados a vender ou transmitir de qualquer forma este bem para continuar provendo o próprio sustento e de suas famílias e, no caso de eventual conjuntura econômica desfavorável, eles podem até mesmo encontrar, ainda que momentaneamente, sérias dificuldades para transmitir a sua propriedade imobiliária <sup>438</sup>.

A partir das justificações, chanceladas na análise dos relatórios de aprovação, constata-se a percepção uníssona acerca da realidade de expressiva parcela de idosos brasileiros, e de como a hipoteca reversa poderá atenuá-la. Ademais, emerge que o problema percebido pelos parlamentares persiste, no mínimo, desde o ano de 2011.

Outra constatação é que o teor dessas manifestações parlamentares coincide, em boa medida, com muitos pontos apresentados nos capítulos anteriores, notadamente os aspectos de ordem social, demográfica e econômica relacionados aos idosos brasileiros (e.g. ciclo de vida produtivo, descompasso entre renda e despesa mensais, insuficiência de benefícios previdenciários e assistenciais públicos, ativo imobiliário sem liquidez, vantagem do *aging in place*).

**Segundo**, passa-se ao exame dos **projetos de lei propriamente ditos e substitutivos**, com ênfase em suas linhas gerais.

Para tal mister, procurar-se-á seguir o rol de elementos estruturais desse negócio jurídico, apresentado em 3.4, por questão de uniformidade da análise, organização e com vistas a facilitar a comparação com a experiência de outros países, para a qual se remete.

Eis o rol:

- (i) sujeito ativo;
- (ii) sujeito passivo;
- (iii) hipóteses de vencimento;
- (iv) regime de recebimento do valor emprestado;
- (v) regime do direito real de garantia;
- (vi) inexigibilidade da dívida, parcial ou total, antes do termo final;
- (vii) obrigações *propter rem* que recaem sobre o imóvel hipotecado reversamente e a parte do contrato incumbida de cumpri-las;
- (viii) regras de transparência e adequação.

---

<sup>438</sup> BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei 5.587/2019, de iniciativa do Deputado Federal Coronel Armando*. Acrescenta artigos à Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, de modo a criar o instituto da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, também conhecido como “hipoteca reversa”. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1823823&filename=PL%205587/2019](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1823823&filename=PL%205587/2019) Acesso em: 17 mai. 2023.

Em **(i) – sujeito ativo** – delimita-se quem disponibiliza a hipoteca reversa no mercado de consumo. O PLC n. 2.488/2011 silencia sobre o ponto. O PLS n. 52/2018 explicita que pode ser contratada “por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI” (art. 33-G, § 1º). O Substitutivo ao PLS n. 52/2018 refere a instituição financeira, ao conceituar operação de crédito (art. 1º, § 1º, II). O PLC n. 3.096/2019 silencia sobre o ponto. O PLC n. 5.587/2019 limita a “entidades que operam no SFI” (art. 33-G, § 1º), no que mantido pelo Substitutivo aos PLCs n. 3.096/2019 e n. 5.587/2019. No mesmo sentido o PLC n. 369/2022 (art. 33-G, § 1º). Prepondera, portanto, a adstrição a entidades que operam no SFI.

Recorde-se que da experiência estrangeira os sujeitos ativos são as instituições financeiras, seguidas de seguradoras e, em menor escala (apenas no Japão, por curto período de tempo), empresas de construção e reforma residencial. Advertiu-se que o conceito legal de instituição financeira naqueles países analisados não necessariamente coincide com o conceito legal brasileiro (arts. 17 e 18 da Lei nº 4.595/64).

Em **(ii) – sujeito passivo** – delimita-se a quem a hipoteca reversa é dirigida. Todos limitaram o acesso ao produto financeiro a pessoas idosas. De maneira preponderante consideraram expressamente aquelas maiores de sessenta anos. O PLC n. 3.096/2019 foi o único que não explicitou a idade, e referiu a “pessoas idosas amparadas pelo Código do Idoso” (art. 1º). Como requisito adicional, o Substitutivo ao PLS n. 52/2018 exige que o idoso, no momento da contratação “não era proprietário de outro imóvel residencial além do oferecido em garantia” (art. 1º, § 2º).

Recorde-se que, da experiência estrangeira, os sujeitos passivos são preponderantemente idosos. Entretanto, o piso etário é normalmente fixado em norma infralegal. O patamar de sessenta anos não destoa significativamente da idade mínima adotada em outros países. A Espanha também estende a pessoas com dependência.

Em exame conjunto de **(iii) (hipóteses de vencimento) e (vi) (inexigibilidade da dívida, parcial ou total, antes do termo final)**, resulta que o termo final por excelência é o óbito do idoso mutuário. Essa característica decorre da adoção da hipoteca reversa como contrato vitalício pelos projetos de lei.

Alguns projetos silenciam sobre as hipóteses de vencimento antecipado, a exemplo do PLC n. 2.488/2011, PLS n. 52/2018, PLC n. 3.096/2019 e do Substitutivo aos PLCs n. 3.096/2019 e n. 5.587/2019. Outros preveem o vencimento antecipado caso o mutuário não pague despesas relacionadas ao imóvel, a exemplo do Substitutivo ao PLS n. 52/2018, que autoriza o vencimento antecipado como *ultima ratio*: primeiro, diante de

inadimplementos do mutuário em relação a obrigações *propter rem* e demais despesas, o mutuante efetua os pagamentos, podendo em seguida cobrá-las regressivamente do mutuário ou deduzindo, em compensação, das prestações futuras do empréstimo. Esgotadas as prestações futuras para fins de compensação, somente então autoriza-se o vencimento antecipado da dívida e despesas (art. 3º, §§ 3º a 5º).

O Substitutivo ao PLS n. 52/2018 também prevê uma causa de vencimento antecipado em favor do mutuário, quando o mutuante incide em mais de duas prestações atrasadas, facultando àquele pleitear a resolução do contrato cumulada com multa compensatória mínima de 20% do valor do contrato, limitada ao montante já recebido (art. 2º, VII). O PLC n. 369/2022 explicita o direito do mutuário de “resolver o contrato, a qualquer momento, mediante restituição da instituição financeira dos valores recebidos”, corrigidos e com juros (art. 33-H, § 4º).

Os PLS n. 52/2018, Substitutivo aos PLCs n. 3.096/2019 e n. 5.587/2019 e PLC n. 369/2022 preveem que na insolvência ou liquidação da instituição financeira fica “assegurada a restituição do imóvel”, na forma da legislação pertinente, o que caracteriza uma causa de vencimento antecipado em um contrato vitalício.

Da experiência estrangeira haure-se outras hipóteses de vencimento antecipado, como a venda do imóvel pelo mutuário, a mudança permanente de residência, o pedido do mutuário de encerramento do contrato (mediante pagamento integral da dívida), o inadimplemento de alguma obrigação *propter rem* (e.g. tributos sobre a propriedade imobiliária, seguro residencial, despesas de consumo relacionadas ao imóvel, como água, energia) e descumprimento de determinados deveres contratualmente estabelecidos, sendo o mais comum o dever de manutenção e reparo do imóvel.

Desse cotejo denota-se uma postura mais protetiva do parlamentar brasileiro em relação ao mutuário.

Em **(iv) - regime de recebimento do valor emprestado** -, prepondera o pagamento de prestações periódicas vitalícias. Os PLC n. 2.488/2011 e 3.096/2019 silenciam sobre o ponto, o que permitiria deduzir que, diante de ausência de vedação legal, incidiria a autonomia da vontade, podendo as partes pactuarem a forma de recebimento. O PLC n. 5.587/2019 e o Substitutivo aos PLCs n. 3.096/2019 e n. 5.587/2019 propõem que o contrato deverá prever “o prazo de cada pagamento” (art. 33-I, IV, em ambos), portanto a admitir a livre estipulação das partes quanto à periodicidade. O PLS n. 52/2018 refere explicitamente a pagamento mensal (art. 33-I, V), assim como o PLC n. 369/2022 (art. 33-G, § 2º). O Substitutivo ao PLS n. 52/2018 estabelece como

regra geral a prestação mensal vitalícia. Como regra especial, se houver pacto em contrário e o mutuário comprovar renda mensal mínima de quatro salários mínimos, decorrente de salário, proventos de aposentadoria ou outra renda vitalícia, o pagamento poderá ser efetuado em prestação única ou outra forma pactuada livremente (art. 6º, § único).

Da experiência estrangeira nota-se baixa ingerência normativa, relegando a questão ao âmbito da liberdade contratual das partes. Desse cenário resultam as seguintes formas mais recorrentes de recebimento dos valores emprestados: recebimentos periódicos (mensais ou não; vitalícios ou a termo), linha de crédito, recebimento integral e mistos (combinações entre as demais formas).

Do cotejo denota-se uma postura mais intervencionista do parlamentar brasileiro acerca da forma de recebimento. Um intervencionismo estatal legítimo, que almeja dado interesse público, visa a promover a proteção de uma das partes e, por conseguinte, a seguranças na relação jurídica. Pretere-se, inevitavelmente, o princípio da circulação de riqueza, que sob a ótica econômica e mercadológica, reduz a atratividade do produto.

Em (v) - **regime do direito real de garantia** – a primeira constatação é da profusão terminológica verificada nos projetos: hipoteca reversa (PLC n. 2.488/2011, PLS n. 52/2018, PLC n. 3.096/2019), alienação fiduciária em garantia reversa (PLC n. 5.587/2019, Substitutivo aos PLCs n. 3.096/2019 e n. 5.587/2019, PLC n. 369/2022), concessão de crédito vitalício garantido (Substitutivo ao PLS n. 52/2018). Reflete na terminologia de diversos aspectos do negócio jurídico, a exemplo do *nomen iuris* atribuído aos sujeitos ativos e passivos.

Os PLC n. 2.488/2011 e PLC n. 3.096/2019 instituem a hipoteca reversa, conceituando-a, sem tratar do respectivo regime. A suposição é a de que pretendem os autores que seja direta e integralmente aplicável o atual regime da hipoteca convencional, previsto no Código Civil de 2002.

Como um segundo grupo, os PLS n. 52/2018, PLC n. 5.587/2019, Substitutivo aos PLCs n. 3.096/2019 e n. 5.587/2019 e PLC n. 369/2022, a despeito da divergência terminológica, em essência aproximam-se da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, prevista na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não por outra razão propõem que o novo instituto seja inserido na citada lei federal, mediante enxerto de novo capítulo (Capítulo II-B, art. 33-G e seguintes). É compreensível essa preferência dos parlamentares, na medida em que, por diversas razões, a alienação fiduciária em garantia

de bem imóvel prepondera com folga em relação à hipoteca convencional na prática bancária brasileira, como demonstrado *supra*.

O regramento proposto pelo segundo grupo de projetos copia, com ligeiras adaptações, aquele previsto para a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, tais como conceituação geral do instituto, objetos da garantia (propriedade plena, bem enfitêutico, direito de uso para fins de moradia, direito real de uso, propriedade superficiária), constituição do direito real, cláusulas essenciais do contrato, constituição em mora, purgação de mora, consolidação da propriedade, sub-rogação subjetiva (Capítulo II, arts. 22 a 33 da citada lei).

Segue breve digressão acerca de distinção relevante encontrada no segundo grupo. Alguns projetos nada dispõem sobre a alienação forçada via público leilão após a consolidação da propriedade (PLS n. 52/2018, PLC n. 5.587/2019, PLC n. 369/2022), enquanto outros o fazem, a replicar o procedimento atual da Lei 9.514/1997 (Substitutivo aos PLCs n. 3.096/2019 e n. 5.587/2019). Diante da lacuna verificada emergem duas interpretações possíveis.

Primeira, que há silêncio intencional, eloquente. Nesse caso, com a consolidação da propriedade em favor do mutuante, não há dever legal subsequente de proceder à expropriação do imóvel. Estar-se-ia diante de exceção ao regime de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel da Lei 9.514/1997 e, em visão mais ampla, do regime geral de garantias reais imobiliárias (vedação ao pacto comissório). Seu fundamento decorre da vedação mais ampla ao enriquecimento sem causa, na medida em que, nesses casos, o valor da garantia pode ser superior ao da dívida, o que enriqueceria sem causa o mutuante.

Segunda, que teria havido esquecimento, lapso do proponente/legislador, a caracterizar lacuna normativa. Por analogia, seriam aplicadas as disposições da Lei 9.514/1997 acerca da alienação forçada via leilão público.

A fim de evitar celeuma, o recomendável é que a norma evite ambiguidades e obscuridades como as verificadas nos projetos que se omitiram sobre o tema. A enfrentar a questão, a princípio inclina-se à previsão de expropriação após a consolidação da propriedade, pelas razões *supra* expostas. Caso se viesse a optar pela não obrigatoriedade de expropriação, precisaria restar bem fundamentada a justificativa para se distanciar do regime geral da matéria. Encerrada a pontual digressão.

À margem dos dois grupos, o Substitutivo ao PLS n. 52/2018 escapa de restringir o direito real de garantia sobre bens imóveis apto a veicular o negócio jurídico, ao adotar a expressão [concessão de] crédito vitalício garantido, conforme definido no art. 1º, § 1º:

I – “crédito vitalício garantido: as prestações mensais vitalícias devidas a um indivíduo em razão de operação de crédito garantida pelo seu imóvel residencial e a ser paga apenas após o falecimento do beneficiário”. E complementa no inciso II “operação de crédito: negócio jurídico por meio do qual uma instituição financeira empresta dinheiro, como no caso de mútuo ou de outros contratos típicos ou atípicos envolvendo empréstimo de dinheiro”. Mais precisamente, dispõe que “a garantia real poderá ser aperfeiçoada por hipoteca, alienação fiduciária em garantia ou outro direito real sobre o imóvel destinado a garantir dívidas” (art. 3º, III). Assim, a escolha da garantia real compete às partes, não tendo o relator da matéria vislumbrado razão suficiente para impor/proibir legislativamente uma determinada modalidade. É certo que, nessa proposta, as regras especiais do crédito vitalício garantido precisam ser conjugadas ao regime da hipoteca convencional ou da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, conforme o caso.

Em relação à experiência estrangeira, importa atentar com cautela para as traduções dos termos utilizados, os contornos essenciais das garantias e a ausência de exata correspondência com as garantias reais brasileiras, no plano material e no processual. Verifica-se uma certa prevalência da hipoteca (*mortgage*) em relação a outros tipos de garantia imobiliária. Nessa caracterização (e aproximação com os traços marcantes das garantias reais brasileiras) considera-se a ausência de transferência da propriedade do imóvel garantido ao mutuante. Na Espanha foi editada lei contendo pontuais especificidades da hipoteca reversa, em relação ao regime geral hipotecário. Em alguns produtos o empréstimo foi precedido da transferência, parcial ou total, da propriedade imobiliária ao credor mutuante. Não parece corresponder à figura da alienação fiduciária em garantia brasileira, na medida em que a alienação não parece ter se dado com o escopo específico de garantia e, portanto, resolúvel. O objetivo da alienação do imóvel antecedente ao empréstimo reside em remunerar adequadamente o mutuante, o que, em tentativa de transposição para o ordenamento brasileiro, equivaleria a uma figura atípica.

O **item (vii) - obrigações *propter rem*** que recaem sobre o imóvel dado em garantia. Entre os que tratam do tema, todos atribuem seu cumprimento ao mutuário. Em caso de inadimplemento, poderá haver vencimento antecipado, conforme desenvolvido em (iii), ao qual se remete.

Em **(viii) - regras de transparência e adequação** – os projetos basicamente limitam-se a fixar as cláusulas essenciais do contrato. O único que prevê aconselhamento prévio perante terceiro imparcial é o Substitutivo ao PLS n. 52/2018, na figura do tabelião

de notas que irá lavrar a escritura pública referente ao negócio jurídico, diante do seu conhecimento jurídico especializado e fé pública (art. 7º).

Nesse aspecto a experiência estrangeira é mais rigorosa, ao exigir normativamente o aconselhamento profissional prévio ou recomendar, em manuais e cartilhas dos órgãos reguladores, que o interessado o faça.

Desse cotejo pondera-se, em relação à segunda figura, de recomendação de aconselhamento contida em cartilhas de órgãos reguladores, que sua prática só poderá ser verificada no Brasil após a eventual aprovação de lei que crie o instituto.

Outrossim, em alguns dos países que exigem aconselhamento prévio, o regime da hipoteca reversa é menos protetivo ao mutuário, principalmente na possibilidade de ocorrência do *negative equity* (quando a dívida supera o valor do imóvel dado em garantia, sendo que por essa dívida responde todo o patrimônio do devedor). Também precisam ser consideradas as causas de vencimento antecipado sem correspondência com os projetos brasileiros, como visto em (iii), como deixar de residir no imóvel, efetuar reparos de manutenção e conservação, inadimplência de despesas de menor vulto.

Nesse ponto, novamente, vislumbra-se a ponderação a ser feita pelo legislador entre, de um lado, segurança (precisamente como proteção a uma das partes mediante fornecimento de informação adequada com vistas à tomada de decisão consciente) e, de outro, a circulação de riqueza. Deveras, ao se impor o aconselhamento prévio haverá um correspondente custo de transação, o que por consequência atrapalha a a circulação de riqueza. A solução apontada pelo citado Substitutivo, único que tratou do tema, merece ser considerada, no limite, como ponto de partida.

Para além dos *supra* arrolados, em simetria aos do item 2.4, importa acentuar **outros elementos** que surgiram nos projetos.

As faculdades (**usar, fruir, dispor**) conferidas ao mutuário em relação ao imóvel gravado variam de acordo com cada projeto.

Aos que não trataram do tema, entende-se serem aplicáveis as regras gerais pertinentes ao respectivo direito real de garantia.

O PLS n. 52/2018 genericamente dispõe que o imóvel gravado só poderá ser objeto de novo negócio jurídico mediante autorização expressa do mutuante (art. 33-H, § 2º). Norma especial, contudo, veda a locação ou sublocação pelo mutuário (art. 33-L). Admite a cessão do crédito (art. 33-N). Admite a transferência de posição contratual do mutuário (sub-rogação passiva), desde que haja anuência expressa do mutuante (art. 33-O). Com idêntico teor, o Substitutivo aos PLCs n. 3.096/2019 e n. 5.587/2019 e o PLC n.

5.587/2019 (art. 33-H, § 2º, art. 33-L, art. 33-O), que somente não prevê a cessão do crédito (supõe-se ter havido erro material, visto que do art. 33-M passa ao art. 33-O).

O PLC n. 369/2022 genericamente dispõe que o imóvel gravado só poderá ser objeto de novo negócio jurídico mediante autorização expressa do mutuante, na mesma linha dos projetos anteriores. Assegura, entretanto, as faculdades de usar e fruir, inclusive para fins de locação, independentemente de consentimento do mutuante (art. 33-J).

De todos, o Substitutivo ao PLS n. 52/2018 assegura de maneira mais ampla as citadas faculdades. Dispõe que a garantia real não impedirá as faculdades de usar e fruir do imóvel, inclusive para fins de locação, independentemente de consentimento do mutuante (art. 4º). Permite a alienação do imóvel gravado, desde que vise à aquisição de outro imóvel pelo mutuário, prevendo a sub-rogação da garantia no novo imóvel, tudo segundo procedimento que especifica (art. 5º).

A extensão das faculdades de usar, fruir e dispor, a princípio, deve seguir as balizas da garantia real correspondente (v.g. hipoteca ou alienação fiduciária em garantia). Caso haja alguma particularidade da hipoteca reversa, fica justificada eventual norma especial sobre a matéria. A extensão dessas faculdades resulta do embate entre dois bens jurídicos relevantes, qual seja a tutela do crédito, cujo vetor conduz à restrição das faculdades, *versus* a tutela da circulação de riquezas, que aponta para o seu alargamento. Abstratamente, o primeiro interessa ao mutuante, pois protege a garantia real, enquanto que o segundo ao mutuário, que dispõe de mais poderes sobre o imóvel gravado, aptos a lhe gerarem mais proveitos econômicos.

A solução legislativa adequada precisa bem equacionar ambos os bens jurídicos, tendo em mira o equilíbrio da relação jurídica e sobretudo a viabilidade, no mercado de crédito bancário, do novo produto financeiro, dados os riscos inerentes explorados em seção anterior.

As **formalidades** envolvendo o negócio jurídico foram tratadas por alguns projetos. Entre os que não trataram do tema, entende-se que são aplicáveis as regras correspondentes de forma (v.g. forma em matéria de hipoteca convencional). Entre os que dispuseram sobre a questão, o mais recorrente foi o de prever que a garantia reversa se constitui mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis. Nesse sentido, vide PLS n. 52/2018, Substitutivo ao PLS n. 52/2018, PLC n. 5.587/2019, Substitutivo aos PLCs n. 3.096/2919 e n. 5.587/2019, PLC n. 369/2022. Desse grupo, o Substitutivo ao PLS n. 52/2018 e o PLC n. 369/2022 também exigiram que o negócio jurídico fosse celebrado por escritura pública ou por instrumento público, respectivamente. Como terceiro

requisito formal, o Substitutivo ao PLS n. 52/2018 demanda que o mutuário assine pessoalmente a escritura pública, sendo defesa a representação por mandatário “em hipótese alguma” (art. 7, § 2º).

Alguns projetos explicitamente preveem a **contratação de seguro**, a fim de controlar os impactos de alguns dos principais riscos a que o negócio se sujeita.

Entre os que tratam da questão, o Substitutivo ao PLS n. 52/2018 faculta ao mutuante exigir, durante toda a vigência contratual, a contratação de seguro para sinistros relacionados a perecimento ou deterioração do imóvel, ou para indenizar o mutuante caso a dívida exceda o valor do imóvel, assegurada, em qualquer caso, a liberdade de o mutuário escolher a seguradora que lhe aprovar (art. 3º, V). O PLC n. 369/2022, com semelhante teor, também faculta ao mutuante exigir a contratação de seguro pelo mutuário, sem especificação dos riscos no projeto (art. 33-I, §3º).

Nos projetos que não previram a contratação de seguro pondera-se que a questão será afeta ao âmbito da autonomia da vontade das partes contratantes. Por outro lado, os que previram a faculdade de contratação de seguro a determinados riscos não significa que não possam ser contratados seguros sejam cobrindo outros riscos.

A contratação ou não de seguro, os riscos cobertos, apólice e prêmio implicam custos de transação, portanto recomendável que o legislador guarde parcimônia na fixação de seguros obrigatórios.

Diretamente relacionado à mitigação de determinados riscos inerentes a esse negócio jurídico, alguns projetos estipulam **limitações ao valor total da dívida**.

O PLS n. 52/2018 consignou que o valor do principal da dívida não poderá ser superior ao valor do imóvel gravado (art. 33-I, § 2º).

Já o PLC n. 5.587/2019 limita o “valor principal integral da dívida” a oitenta por cento do valor de avaliação do imóvel gravado (art. 33-I, § 2º). Com semelhante teor, o Substitutivo aos PLCs n. 3.096/2019 e n. 5.587/2019 (art. 33-I, § 2º), com o complemento de que, em segundo leilão, se o lance vencedor não superar o total da dívida, despesas e encargos, será ainda assim extinta a dívida (art. 33-J, § 2º).

O Substitutivo ao PLS n. 52/2018 (art. 2º, II) dispõe que na dívida devem ser também incluídos os acréscimos decorrentes de eventual mora, e excluídas as dívidas *propter rem* (o inadimplemento reiterado destas, no limite, podem acarretar o vencimento antecipado da dívida, como visto acima). Há dois limites sucessivos para a dívida. Primeiro, o valor do imóvel gravado. Segundo, o valor obtido com a execução da garantia

(deduzidas as despesas de execução e de dívidas *propter rem*), o qual extingue o saldo devedor excedente.

O que está em jogo é a busca de equilíbrio na distribuição de determinados riscos desse negócio jurídico. Em abstrato, o mutuário deseja obter a maior razão entre o valor a ser emprestado contra o valor do bem dado em garantia, e o inverso sucede com o mutuante. Quanto mais a norma afasta-se de um ponto ótimo, menos atrativo torna-se o produto financeiro a uma das partes o que, no limite, levará ao seu fracasso no mercado, sem melhorar o quadro fático do idoso brasileiro desenvolvido em capítulo precedente.

Esse aspecto está longe de apresentar uniformidade de tratamento normativo nos países examinados. Tampouco é conclusiva a correspondente literatura.

De plano, depreende-se que nenhum dos projetos que tratou da questão permitiu o *negative equity*, que se verifica quando o valor da dívida ultrapassa o valor da garantia, recaindo o que sobejar sobre os demais bens do patrimônio do devedor. Se admitido, seria o caso de se cogitar na criação de seguro obrigatório, como proteção ao mutuário (mais precisamente, proteção ao espólio).

Em uma análise açodada pode-se equivocadamente concluir que os que limitaram a dívida em 80% do valor do imóvel são necessariamente mais protetivos ao mutuário, em relação aos que limitaram ao valor do imóvel.

Contudo, há que se verificar se há previsão expressa de que o lance vencedor em segundo leilão, ainda que inferior ao da dívida, extingue saldo devedor remanescente. Sem essa previsão clara, fica em aberta a definição se o mutuante, expropriada a garantia real, pode perseguir na execução forçada do remanescente, mediante penhora de outros bens do acervo patrimonial do mutuário (a essa altura, de seu espólio). Em termos práticos, considerando que ordinariamente as arrematações, judiciais e extrajudiciais, são efetuadas em segundo leilão, e por valores expressivamente inferiores ao de avaliação, acaba tornando-se mais prejudicial ao mutuário – em termos práticos, repise-se.

Apenas o Substitutivo aos PLCs n. 3.096/2019 e n. 5.587/2019 e o Substitutivo ao PLS n. 52/2018 preveem que, em segundo leilão, se o lance vencedor não superar o total da dívida, despesas e encargos, ainda assim será extinta. A limitação proposta reproduz regra da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, contida na Lei 9.514/1997.

Ao lado da hipoteca reversa, alguns projetos criam outro instituto, ora denominado genericamente de **venda com reserva de usufruto vitalício**, a despeito das nuances verificadas em cada projeto que o prevê. Há figura correspondente na experiência estrangeira. O cerne do negócio jurídico reside em permitir a alienação onerosa de imóvel

com retenção de usufruto vitalício pelo vendedor. Atualmente a constituição de usufruto vitalício é admitida apenas em alienações gratuitas, a exemplo da doação e do testamento.

O PLC n. 2.488/2011 legitima, em requisitos cumulativos, o maior de sessenta anos, aposentado e proprietário de imóvel residencial a vender o imóvel, com reserva do direito de habitação (não esclarece se necessariamente vitalício) e constituindo renda mensal (art. 2º). Com semelhante teor, o art. 2º do PLC n. 3.096/2019 (art. 2º). Mais ampla é a previsão contida no Substitutivo ao PLS n. 52/2018, segundo o qual a alienação de imóvel com retenção de direito real de usufruto vitalício pode ser onerosa e “celebrada com qualquer pessoa natural ou jurídica” (art. 8º, § 2º).

A figura em tela escapa dos lindes propostos para a presente pesquisa. Brevemente, convém anotar que, a partir da experiência estrangeira, a figura tem condão semelhante ao da hipoteca reversa, pois permite extrair proveito econômico do imóvel residencial, permanecendo a nele residir o antigo proprietário (coaduna-se à teoria do *aging in place*). Ademais, como melhor se deduz do Substitutivo ao PLS n. 52/2018, não limita ao âmbito bancário, sendo contrato de natureza civil, submetido primordialmente à legislação civil, sem restrição, *a priori*, de legitimados a adquirir o imóvel com a cláusula restritiva.

Nessa toada, emerge como alternativa negocial não bancária ao idoso que pretende extrair proveito econômico do imóvel, permanecendo a residir nele. Em termos de competitividade e conseqüente eficiência econômica, é salutar que haja mais de um negócio jurídico regulado apto à mesma finalidade. Na espécie, a competitividade tende a se potencializar ainda mais, na medida em que se manifestará sob diversas ordens.

Primeiro, entre os mutuantes legitimados a contratar a hipoteca reversa (v.g. instituições financeiras, instituições autorizadas a operar no SFI, enfim, conforme venha a ser definido em lei).

Segundo, entre os legitimados a adquirir imóvel clausulado com usufruto vitalício (juridicamente a legitimação deve ser ampla e irrestrita, como visto, mas é provável que, com o tempo, venham a surgir agentes especializados).

Terceiro e último, entre os dois negócios jurídicos – hipoteca reversa e venda com reserva de usufruto vitalício -, em que caberá ao idoso proprietário de imóvel residencial interessado compará-los, segundo os contornos, alcances e riscos de cada um, do ponto de vista jurídico como também de prática negocial que venha a se firmar em cada um dos mercados.

Esses os principais traços das proposições legislativas apresentadas no Congresso Nacional, a consubstanciar legítima dimensão da multidisciplinariedade pretendida por esta pesquisa. A seguir expõe-se a contribuição do autor da pesquisa.

## 6.2 Uma proposta de hipoteca reversa para o Brasil

Como premissa inicial, remete-se às fundamentações desenvolvidas em profundidade em etapas antecedentes e respectivas conclusões, ora endossadas. Somente a título de recapitulação, e de maneira sumária, serão reproduzidas questões anteriormente tratadas, quando conveniente a uma adequada compreensão do objeto do presente tópico.

A primeira indagação a ser enfrentada é se a hipoteca reversa demandaria criação por lei, ou se ela já estaria contida no atual direito positivo, v.g. no âmbito do regime da hipoteca convencional.

Em um plano geral, alinha-se à percepção de Fábio Lima Quintas:

A lei constitui ainda uma estrutura institucional relevante. Apesar de não ter condições de oferecer uma zona completa de determinação, ela pode sim representar um ponto de partida na interpretação do direito, haja vista que traduz, em certa medida, um relativo consenso moral e político sobre determinada matéria. Não é correto conceber que a divergência sobre o direito opere com a mesma intensidade em todos os seus níveis de aplicação e perante todos os agentes e órgãos. Igualmente, é equivocado diluir o direito numa teoria de justiça. É necessário reconhecer que há diversos níveis de questionamento sobre a lei: o cidadão, o Legislador, o Administrador Público, o juiz e o Supremo Tribunal Federal lidam com a lei sob diferentes perspectivas<sup>439</sup>.

Marco Aurélio Bezerra de Melo enfrenta a questão e entende ser necessário marco legal que crie e discipline o instituto, em decorrência do princípio da tipicidade real, e que a hipoteca reversa não é novo direito real (não envolve o princípio da taxatividade real), mas modalidade de direito(s) real(s) já existente(s)<sup>440</sup>.

Com efeito, mostra-se necessário um marco legal, não só por força do princípio da tipicidade real, mas pela segurança jurídica que confere à sociedade em geral e a agentes econômicos pertinentes em especial, de adequadamente compreenderem o instituto, seus contornos, efeitos, a fim de que logrem realizar os investimentos de implantação do novo produto financeiro no mercado. Ademais, em tese, o cenário com

<sup>439</sup> QUINTAS, Fábio Lima. *Um ensaio sobre a função da lei no Estado Democrático de Direito: uma reflexão a partir da obra de Neil MacCormick*. Brasília: Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP, 2014, p. 72. Disponível em: <http://www.idp.edu.br/publicacoes/portal-deebooks> Acesso em: 10 jul. 2023.

<sup>440</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *A tutela da autonomia financeira da pessoa idosa e a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel (PLS 52/2018)*. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/08/26/tutela-autonomia-financiera-pessoa-idosa/> Acesso em: 25.6.2022.

marco legal pode refletir em menor judicialização, se comparado a um sem marco legal específico, em que o fundamento legal para todas as questões será buscado em um diploma legal mais genérico e, por conseguinte, distante do novo instituto.

Reconhecida a necessidade de um marco legal, propugna-se que ele deve ser adequado e eficaz a um momento de implantação de um novo produto financeiro e, por extensão, de criação e desenvolvimento de um novo mercado correspondente.

Nesse sentido, não deve haver a pretensão de propor um marco definitivo, inenfoque a reformas ulteriores. Pelo contrário, ajustes normativos, após os primeiros anos de teste jurídico e comercial do instituto/produto, são salutares e sinalizam, no mais das vezes, avanço de sua implementação e algum nível de aceitação social, como visto, por exemplo, no caso espanhol. Para atender a esse escopo, sempre que possível a disciplina deve ser menos rígida, ou deixar espaços à normatização infralegal, quando for o caso. Mais concretamente, desde que não vulnere a proteção ao idoso mutuário, no dilema entre ampliar ou restringir determinado elemento, o desempate merece recair sobre a ampliação.

Outro aspecto a ser enfatizado é a diferenciação entre matéria de política legislativa e matéria estritamente jurídica, por assim dizer. A primeira comporta diversas nuances e matices, conforme o juízo de conveniência e oportunidade do legislador, *v.g.* qual a idade mínima do idoso (ou eventualmente outro critério não etário, como visto), eventuais isenções tributárias, quantidade de prazo a ser estabelecido, conforme o caso. A segunda refere ao adequado funcionamento do instituto, sua regular produção de efeitos, elementos essenciais ou necessários, adequação e compatibilização com outros institutos. A proposta que segue centrar-se-á em matéria estritamente jurídica. Para a matéria de política legislativa, buscar-se-á consagrar o que já consta dos diplomas legais mais próximos, ou alguma convergência detectada entre os projetos de lei e substitutivos apresentado até a presente data. Omitir toda e qualquer matéria de política legislativa pode prejudicar uma boa fluência do texto.

Como recorte, na proposta não serão considerados aspectos políticos, de pontos com maior ou menor simpatia dos setores da sociedade civil a serem afetados, e do esperado reflexo no Poder Legislativo. A proposta cinge-se ao campo jurídico, para fins meramente acadêmicos.

No plano da legística, será apresentado apenas o conteúdo da proposição, sem a justificativa, identificação da Casa Legislativa, autor, e demais formalidades exigidas pelo correspondente regimento interno da Casa Legislativa.

Todos os projetos de lei e documentos legislativos subsequentes contribuíram decisivamente para a proposta, cada qual ostentando vantagens e desvantagens. Não obstante, muitos pontos não são conciliáveis, em termos de se buscar uma aglutinação ou consolidação das propostas, de sorte que muitas vezes a escolha por um determinado ponto implicou o descarte de outros. A maior aderência foi ao Substitutivo ao PLS n. 52, de 2018.

Ao final de cada artigo da proposta haverá, quando necessário, um comentário pertinente, entre colchetes e com margem justificada, para fácil visualização.

## PROJETO DE LEI DO XXX N. XX, DE XXXX

Dispõe sobre a concessão de crédito vitalício a pessoas com idade superior a sessenta anos, mediante garantia reversa (hipoteca reversa).

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre a concessão de crédito vitalício garantido.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se:

I – crédito vitalício garantido: as prestações mensais vitalícias devidas a um indivíduo em razão de operação de crédito garantida pelo seu imóvel residencial e a ser paga apenas após o falecimento do beneficiário;

II - operação de crédito: negócio jurídico por meio do qual uma instituição financeira empresta dinheiro, como no caso de mútuo ou de outros contratos típicos ou atípicos envolvendo empréstimo de dinheiro;

III – dívidas *propter rem*: as dívidas oriundas da titularidade do imóvel, como as de natureza fiscal (como o Imposto Predial Territorial Urbano) ou estatutária (como as contribuições condominiais ordinárias ou extraordinárias).

§ 2º O disposto nesta Lei só se aplica à concessão de crédito vitalício garantido feito em favor de pessoas naturais com idade superior a sessenta anos.

[Referente ao art. 1º, § 1º, II: fornecimento limitado a instituição financeira, conforme itens 3.3.2, 3.4, 3.2.9, 5.2.2, 6.1.

Referente ao art. 1º, § 2º: a idade de sessenta anos prevalece nos documentos legislativos, além de ser a fixada no Estatuto do Idoso: cf. itens 4.2, 5.1.

Não impede que o idoso, no momento da contratação da operação de crédito, seja proprietário de outro imóvel residencial além do oferecido em garantia: cf. item 5.3.1.2]

**Art. 2º** Observadas as limitações gerais aplicáveis para as operações de crédito, a concessão do crédito vitalício terá as seguintes restrições:

I - o concedente não poderá cobrar nenhuma prestação da dívida do beneficiário antes do seu falecimento;

II - a dívida, incluídos os acréscimos decorrentes de encargos moratórios e excluídas as dívidas *propter rem*, nunca poderá exceder:

a) o valor do imóvel oferecido em garantia, assegurado o direito das partes de prever, no contrato, esse valor e o respectivo critério de revisão; ou

b) o valor obtido com a execução da garantia após dedução de todas as despesas com essa execução e de todas as dívidas *propter rem* relativas ao imóvel, de maneira que fica extinto qualquer saldo devedor excedente.

III - o beneficiário tem o direito de, a qualquer momento, pagar integralmente a dívida, calculada levando em conta a incidência de encargos do período da normalidade, como os juros remuneratórios, somente até a data de pagamento;

IV - após o falecimento do beneficiário, o concedente deverá executar a garantia real no prazo de sessenta dias da ciência do falecimento do beneficiário, sob pena de suspensão da incidência de qualquer encargo até o início da execução da garantia, salvo a correção monetária;

V - o concedente deverá observar todos os prazos do rito executivo extrajudicial ou judicial pertinente, sob pena de suspensão da incidência de qualquer encargo durante o período de morosidade do concedente, salvo a correção monetária;

VI - é assegurado a qualquer dos herdeiros o direito de, sozinho, diante do desinteresse dos demais herdeiros, pagar, como terceiro interessado, integralmente a dívida para remir o imóvel da execução e, assim, tornar-se proprietário do imóvel, mas, se a dívida for inferior ao valor do imóvel, o remitente deverá escolher entre:

a) repor ao espólio a diferença em dinheiro, caso em que se tornará proprietário do imóvel; ou

b) assumir a propriedade apenas de fração ideal do imóvel proporcionalmente ao valor da dívida paga, caso em que a outra fração integrará o espólio.

VII – no caso de haver mais de duas prestações atrasadas, facultase ao beneficiário pleitear a resolução do contrato com direito a cobrar multa compensatória de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor do contrato, limitada ao valor até então já recebido.

[Referente ao art. 2º, I: consagra a regra geral de inexigibilidade da dívida enquanto vivo o mutuário: cf. itens 3.1, 3.4, 4.2.1. A regra geral persiste ainda que, à data do óbito, estivesse casado ou em união estável, independentemente do regime de bens adotado: cf. itens 4.2.2, 4.2.7.2, 4.2.12, 5.3.1.1, 5.4.2.

Referente ao art. 2º, II: consagra o *no negative equity*: conforme itens 3.1, 3.3.2, 3.4, 4.2.1 a 4.2.5, 6.1.

Referente ao art. 2º, III: consagra direito previsto no CDC: conforme item 5.2.1.

Referente ao art. 2º, IV: conforme itens 3.1, 3.3, 3.4, 5.3.

Referente ao art. 2º, VI: conforme itens 5, 5.3.3.

Referente ao art. 2º, VII: mitigação do risco de insolvência, além de direito do consumidor de crédito, conforme itens 4.2.6, 5.2.1]

**Art. 3º** A concessão do crédito vitalício terá as seguintes prerrogativas:

I - a execução da garantia real da operação de crédito de que trata esta Lei não será obstada com base nas regras específicas relativas a bem de família, a impenhorabilidade, a direito do consumidor, a direito do idoso ou a outro direito decorrente de cláusulas abertas ou de conceitos jurídicos indeterminados, salvo no que esta Lei excepcionar expressamente;

II – a garantia real poderá recair sobre o único imóvel residencial do beneficiário, ainda que ele tenha herdeiros necessários e o seu patrimônio se restrinja a esse imóvel;

III – a garantia real poderá ser aperfeiçoada por hipoteca, alienação fiduciária em garantia ou outro direito real sobre o imóvel destinado a garantir dívidas;

IV - o concedente poderá, desde que pactuado, exigir que, no máximo, uma vez por ano, o beneficiário faça prova de vida, presencial ou virtualmente, conforme disposto em regulamento;

V - é lícito ao concedente exigir, durante toda a vigência contratual, a contratação, pelo beneficiário, de seguro para sinistros envolvendo o perecimento ou deterioração do imóvel objeto da garantia ou para indenizar o concedente na hipótese de a dívida exceder

o valor do imóvel, assegurada a liberdade de o beneficiário escolher a seguradora que lhe aprovar mediante prova da contratação perante o concedente;

VI – as dívidas *propter rem*, com inclusão das despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, deverão ser pagas pelo beneficiário.

§ 1o No caso de descumprimento do dever de comparecimento previsto no inciso IV deste artigo, o concedente poderá cobrar multa de até dez por cento do salário-mínimo nacional e notificará o beneficiário, concedendo prazo de quinze dias para a regularização, sob pena de autorizar o concedente a adotar medidas extrajudiciais e judiciais destinadas a averiguar se o beneficiário ainda está vivo, tudo às expensas do beneficiário.

§ 2o Não serão devidos a multa nem o ressarcimento de que tratam o § 1o deste artigo se o não comparecimento tiver decorrido de falecimento do beneficiário ou de motivo de força maior.

§ 3o No caso de não comprovação da contratação do seguro de que trata o inciso V ou de não pagamento das dívidas *propter rem*, o concedente deverá notificar o beneficiário para, no prazo de trinta dias, comprovar a regularização, sob pena de o concedente estar autorizado a contratar o seguro e, doravante, a pagar as dívidas *propter rem* pendentes, cobrando, regressivamente, os valores despendidos com o acréscimo de multa de dez por cento, que já incluirá os custos adicionais do concedente com esse serviço.

§ 4o A cobrança regressiva de que trata o § 3o deste artigo poderá ocorrer mediante dedução das prestações futuras que sejam devidas ao beneficiário, sem limite de valor da dedução.

§ 5o Em não havendo mais prestações futuras para a compensação de que trata o § 4o deste artigo, ocorrerá o vencimento antecipado da dívida do beneficiário, hipótese em que o concedente poderá executar a dívida em trinta dias, a contar do fim do prazo de purga da mora de que trata o § 3o deste artigo, sob pena de suspensão da incidência de qualquer encargo até o início da execução da garantia, salvo a correção monetária.

§ 6o Na hipótese do § 5o deste artigo, o beneficiário, até a data da alienação forçada do imóvel, tem o direito de cancelar o vencimento antecipado pagando a dívida com todos os seus acréscimos e com todas as despesas havidas com o procedimento executivo, incluindo, se for o caso, eventual remuneração devida ao leiloeiro.

§ 7o As notificações de que trata este artigo presumem-se feitas mediante, cumulativamente:

I - entrega de carta no endereço do imóvel objeto da garantia, ainda que tenha sido recebida por pessoa diversa ou que tenha sido recusada por eventual mudança de endereço do beneficiário, ou, se for o caso, tiver havido três tentativas frustradas de encontrar alguém no local; e

II - envio de mensagem no endereço eletrônico indicado no contrato, se houver.

[Referente ao art. 3º, I, II: conforme itens 5.3, 5.4, 6.

Referente ao art. 3º, III: admissibilidade da garantia reversa sob a forma de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, conforme itens 3.1, 3.2, 3.3, 4.2.11, 5.3, 5.3.2.

Referente ao art. 3º, IV, §§ 1º, 2º: prova de vida anual, conforme disposto em regulamento. Itens 3.3.1, 4.2.2, 4.2.5, 5.3.1.1, 5.2.2.

Referente ao art. 3º, V, §§ 3º a 6º: conforme itens 3.3.1, 3.3.2, 4.2.1 a 4.2.5, 5.2.1, 5.3.

Referente ao art. 3º, § 7º: conforme itens 5.3.3.]

**Art. 4º** 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 concedente.

[Conforme itens 5.3, 5.3.1, 5.3.1.1, 5.3.1.2, 5.3.2, 5.4.2.]

**Art. 5º** É assegurado o direito do mutuário de alienar o imóvel garantido para adquirir outro, caso em que a garantia real se sub-rogará no novo imóvel, observadas as seguintes regras:

I - o dinheiro obtido com a venda deverá ficar depositado em conta bancária indicada pelo concedente com rendimento mínimo igual ao da poupança e só poderá ser levantado para pagamento do preço do novo imóvel;

II - salvo acordo entre as partes ou arbitramento judicial, o valor do imóvel alienado e do imóvel adquirido será aquele resultante da média aritmética da avaliação feita por três corretores de imóveis, um indicado pelo beneficiário, outro pelo concedente e o terceiro indicado por ambas as partes;

III - a venda do imóvel garantido só poderá ser feita, no mínimo, pelo valor de 90% da avaliação do bem, calculada na forma do inciso II do *caput* deste artigo;

IV - as despesas com os negócios, como a de tributos e de emolumentos, deverão ser arcadas exclusivamente pelo beneficiário;

V – eventual sobra de dinheiro deverá ficar depositada em conta bancária indicada pelo concedente como garantia real da operação de crédito na condição de bem alienado fiduciariamente, assegurada a rentabilidade mínima de uma poupança para esse valor;

VI - é assegurado o direito de o beneficiário, a qualquer momento, utilizar sobra de que trata o inciso V com os respectivos rendimentos para complementar a aquisição de outro imóvel na forma do disposto neste artigo.

*Parágrafo único.* A garantia real de que trata o inciso V deste artigo será aquela pactuada previamente pelas partes.

[Referente ao art. 5º: conforme itens 5.3, 5.3.1, 5.3.1.1, 5.3.1.2, 5.3.2, 5.4.2.]

**Art. 6º** O valor devido ao beneficiário em razão da operação de crédito deverá ser pago em parcelas mensais até a data do seu falecimento.

*Parágrafo único.* Excepciona-se o disposto no *caput* deste artigo se houver pacto em contrário e se o beneficiário comprovar ter renda mensal não inferior a quatro salários mínimos nacionais em decorrência de salário, proventos de aposentadoria ou outra fonte de renda vitalícia, hipótese em que o pagamento poderá ser feito em prestação única ou em outra forma livremente pactuada entre as partes.

[Regime de recebimento do valor emprestado, conforme itens 3.1, 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.4]

**Art. 7º** A formalização da operação de crédito com a instituição da garantia deverá ser feita por escritura pública.

§ 1º Caberá ao tabelião averiguar a observância ao disposto no art. 6º desta Lei, sem prejuízo das demais fiscalizações decorrentes do seu dever de formalizar juridicamente a vontade das partes.

§ 2º A assinatura da operação de crédito de que trata esta Lei deve ser feita pessoalmente pelo beneficiário, que não poderá ser representado por mandatário em hipótese alguma.

[Forma do contrato, complexidade e assessoramento, conforme itens 3.3.3, 4.2.7, 4.2.7.2, 5.2.1, 5.3, 5.3.1.2, 5.4.1]

**Art. 8º** As operações de crédito não abrangidas por esta Lei seguem disciplinadas pelas respectivas leis gerais e específicas.

§ 1º No caso do *caput* deste artigo, é lícito pacto que estabeleça a cobrança da dívida fruto da operação de crédito apenas após a morte do devedor, não sendo aplicável a vedação do art. 426 do Código Civil, desde que se trate que o credor seja instituição credenciada perante o Banco Central.

§ 2º A alienação da propriedade com retenção do direito real de usufruto vitalício pode ser onerosa e ser celebrada com qualquer pessoa natural ou jurídica.

**Art. 9º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na presente pesquisa científica debruçou-se sobre faceta da realidade brasileira atual, que consiste nos desafios de subsistência econômico-financeira de parcela expressiva do segmento etário-social, qual seja a dos idosos no Brasil.

Primeiro, foram analisadas algumas teorias (*aging in place*, ciclo da vida, planejamento sucessório) cujas problemáticas, no geral mais amplas, dialogam com a hipoteca reversa, auxiliando na contextualização desse instituto. Em outro plano, o instituto foi fundamentado a partir dos princípios da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

No aspecto demográfico, ficou demonstrado que o Brasil avança no processo de transição demográfica, na qual há a ampliação percentual de idosos na população do país, com a conseqüente retração percentual da população não idosa.

Diante desse novo paradigma, sob a ótica das políticas públicas previdenciárias, por exemplo, a projeção que se faz é de um cenário menos promissor aos idosos de amanhã, se comparados aos idosos de hoje. Em contraposição à geração que lhe antecedeu, a população economicamente ativa de hoje contribuirá para a previdência pública com maior parcela de seus rendimentos, por período de tempo superior, e fará jus a benefícios mais limitados. A partir dos dados apresentados, a tendência é que esse ciclo se agrave nas gerações seguintes.

Nesse quadro demográfico e a suas diversas implicações, o setor financeiro privado pode contribuir com produtos adequados a suavizar essa perspectiva.

Nessa linha, entre outros produtos financeiros, a hipoteca reversa permite a pessoas em idade avançada converter seu ativo imobiliário em um fluxo mensal de receita, sem a necessidade de aliená-lo, realizar desembolsos financeiros ou perder a titularidade do ativo. Ou seja, gera receita em favor do idoso sem que necessite se desfazer do imóvel, em alternativa à mera desacumulação patrimonial.

Conceituou-se inicialmente a hipoteca reversa como sendo uma garantia real vinculada a mútuo bancário concedido, em regra, a pessoa idosa. Esta grava seu imóvel residencial em favor do credor mutuante, com o objetivo de receber determinada importância em dinheiro, de uma só vez, em parcelas periódicas ou como linha de crédito. O idoso mutuário não está obrigado a pagar qualquer quantia em vida relacionada ao mútuo, seja do principal, juros ou encargos. A principal hipótese de vencimento consiste no óbito do mutuário, quando então a dívida será consolidada e cobrada do espólio. Caso

este não pague oportunamente, o imóvel dado em garantia será alienado. Do valor obtido será, finalmente, paga a dívida oriunda do mútuo bancário garantido por hipoteca reversa.

Da experiência estrangeira enfatizou-se o modelo dos Estados Unidos da América, do Reino Unido, da Espanha e, em menor profundidade, da Austrália e Japão. Ao final, diante da ausência de padronização entre os países, traçou-se um modelo agregador, em que se procurou condensar os elementos essenciais do instituto, acompanhados das variações mais relevantes. Outra conclusão parcial foi a de que o instituto trouxe algum êxito no enfrentamento do problema demográfico comum a esses países.

Examinados diversos estudos acerca da estimativa do mercado potencial no Brasil, tendo preponderado uma avaliação promissora. Enfrentados os principais riscos e correspondentes mitigadores relacionados à implantação exitosa do produto financeiro e ao desenvolvimento satisfatório do correspondente mercado, não foi encontrado nenhum obstáculo intransponível. Mais, constatou-se que a maioria dos mitigadores são de fácil implementação, alguns diretamente a cargo dos fornecedores de crédito, outros mediante intervenção estatal.

Na sequência, examinou-se a viabilidade jurídica de implantação da hipoteca reversa no país. Primeiro, pela apresentação de um quadro do atual regime jurídico do idoso no país. Segundo, traçadas considerações sobre o empréstimo bancário ao consumidor. Terceiro, o estado da arte dos direitos reais de garantia pertinentes. Quarto, interações com outros institutos existentes. Em todos, o fio condutor foi o exame da compatibilidade dessas matérias com as especificidades da hipoteca reversa. Em todas as etapas, após fundamentação lastreada no direito positivo, na posição atual da jurisprudência (sobretudo do Superior Tribunal de Justiça) e na visão doutrinária (mormente a partir de Enunciados de doutrina, elaborados nas Jornadas promovidas pelo Conselho da Justiça Federal, porquanto sinalizam posicionamentos mais convergentes em sede doutrinária), concluiu-se pela conformação geral e viabilidade de sua implantação, com pontuais ajustes legislativos nos sistemas envolvidos.

Foi analisado como o instituto vem sendo proposto e debatido no Congresso Nacional, pois evidencia os traços considerados mais relevantes, diante da realidade brasileira, do legítimo ponto de vista do parlamentar federal. Traçou-se um esboço de modelo de disciplina da matéria, fundamentadas as principais opções adotadas, que não exclui outros caminhos normativos igualmente válidos.

Em retrospectiva, foram substancialmente atendidos os propósitos da pesquisa, porquanto demonstrada: (i) a utilidade do instituto em amenizar o problema social

brasileiro; (ii) a compatibilidade da hipoteca reversa à ordem constitucional brasileira vigente; (iii) identificadas sinergias e atritos com institutos previstos em diplomas legais relacionados; (iv) apontados os instrumentos jurídicos aptos a sua implementação no país; (v) indicadas adaptações e ajustes necessários e desejáveis no respectivo arcabouço normativo.

O problema de pesquisa restou respondido, no sentido de ter sido demonstrada a compatibilidade com o ordenamento jurídico brasileiro, nos planos constitucional e legal, e os ajustes indispensáveis de cunho normativo.

No mais, a pesquisa logrou compilar substancialmente o estado da arte envolvendo o instituto, notadamente da experiência estrangeira, e procurar adequá-lo às especificidades da sociedade brasileira e, de maneira abrangente, ao ordenamento jurídico brasileiro. Espera-se que a pesquisa contribua para o debate jurídico nacional, sobretudo acadêmico, na esteira do que já se verifica avançado em outros ramos científicos.

## REFERÊNCIAS

ALEMANHA. *Lei Fundamental da República Federal da Alemanha, de 23 de maio de 1949*. ed. jun. 2022. Disponível em: <https://www.btg-bestellservice.de/pdf/80208000.pdf> Acesso em: 26 out. 2022.

ALLEN, Ruth E. S; GUBERMAN, Nancy; LEIBING, Annette; REEVE, Jeanne; WILES, Janine L. *The Meaning of “Aging in Place” to Older People*. **The Gerontologist**, v. 52, n. 3, 2011, p. 357/366. DOI:10.1093/geront/gnr098. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/284814677\\_The\\_meaning\\_of\\_ageing\\_in\\_place\\_to\\_older\\_people](https://www.researchgate.net/publication/284814677_The_meaning_of_ageing_in_place_to_older_people) Acesso em: 5 set. 2023.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL (ANOREG/BR). *Cartório em números*. 4. ed., 2022. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/12/Carro%CC%81rios-em-Nu%CC%81meros-Edic%CC%A7a%CC%83o-2022.pdf> Acesso em: 26 mai. 2023.

AMERICAN ASSOCIATION OF RETIRED PERSONS (AARP). *Home Made Money: a Consumer’s Guide to Reverse Mortgages*. [s.i.], 2006. Disponível em: [https://assets.aarp.org/www.aarp.org/\\_articles/revmort/homeMadeMoney.pdf](https://assets.aarp.org/www.aarp.org/_articles/revmort/homeMadeMoney.pdf) Acesso em: 13 set. 2022.

ANTONINI, Mauro. *Art. 1.831*. In: PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002, 17. ed. rev. e atual*. São Paulo: Manole, 2023.

ARAÚJO, Gabriel Giuliano; CARVALHO, João Vinícius de França. *Tijolo, moeda forte? Uma análise da viabilidade da hipoteca reversa no Brasil*. 21. USP International Conference in Accounting. São Paulo, jul. 2021. Disponível em: [www.congressosp.fipecafi.org](http://www.congressosp.fipecafi.org) Acesso em: 20 set. 2022.

BANNURA, Jamil Andraus Hanna. *O Uso do testamento como ferramenta de Planejamento Sucessório*. **Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFam)**, 2017, p. 1/10. Disponível em: [https://ibdfam.org.br/\\_img/congressos/anais/185.pdf](https://ibdfam.org.br/_img/congressos/anais/185.pdf) Acesso em: 6 set. 2023.

BARCELLOS, Ana Paula de. *A eficácia jurídica dos princípios constitucionais: o princípio da dignidade da pessoa humana*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

BRAGA, Pérola Melissa Vianna. *Direitos do idoso de acordo com o Estatuto do Idoso*. São Paulo: Quartier Latin, 2005.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito do idoso*. São Paulo: Atlas, 2011.

BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei 369/2022, de iniciativa do Deputado Federal Coronel Armando*. Acrescenta artigos à Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, de modo a criar o instituto da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, também conhecido como “hipoteca reversa”. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2315093> Acesso em: 17 mai. 2023.

BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei 2.488/2011, de iniciativa da Deputada Federal Andreia Almeida Zito dos Santos*. Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas com mais de sessenta anos de idade. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=523032> Acesso em: 17 mai. 2023.

BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei 3.096/2019, de iniciativa do Deputado Federal Vinícius Farah*. Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas consideradas idosas pelo Código do Idoso. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2204486> Acesso em: 17 mai. 2023.

BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei 5.587/2019, de iniciativa da Deputada Federal Ângela Amin*. Acresce o Capítulo II-B à Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2226121> Acesso em: 17 mai. 2023.

BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. *Substitutivo dos Projetos de Lei 3.096/2019 e 5.587/2019 de iniciativa da Comissão dos Direitos da Pessoa Idosa*. Acresce o Capítulo II-B à Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=AA141CABF576B988816CB143A5397E22.proposicoesWebExterno1?codteor=1843148&filenome=Parecer-CIDOSO-09-12-2019](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=AA141CABF576B988816CB143A5397E22.proposicoesWebExterno1?codteor=1843148&filenome=Parecer-CIDOSO-09-12-2019). Acesso em: 17 mai. 2023.

BRASIL. Congresso Nacional. 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: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/132282> Acesso em: 17 mai. 2023.

BRASIL. Congresso Nacional. Senado Federal. *Substitutivo do Projeto de Lei 52/2018 de iniciativa do Relator Senador Veneziano Vital do Rêgo*. Acrescenta o Capítulo II-B à Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a concessão de crédito vitalício garantido. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8051488&ts=1594012434147&disposition=inline>. Acesso em: 17 mai. 2023.

BRASIL. Conselho Monetário Nacional (CMN). *Resolução 5.057, de 15 de dezembro de 2022*. Dispõe sobre a portabilidade de operações de crédito e de arrendamento mercantil financeiro. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=5057> Acesso em: 24 mai. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 24, da I Jornada de Direito Civil*. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 25*, da I Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 271*, da III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 361*, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/472> Acesso em: 23 jun. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 362*, da III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 363*, da III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 497*, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 499*, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 500*, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 501*, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CJF). *Enunciado n. 506*, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf> Acesso em: 12 jun. 2023.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. *Decreto n. 6.306, de 14 de dezembro de 2007*. Regulamenta o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários - IOF. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2007/Decreto/D6306.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Decreto/D6306.htm) Acesso em: 30 jun. 2023.

BRASIL. *Decreto n. 9.580, de 22 de novembro de 2018*. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9580.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9580.htm) Acesso em: 30 jun. 2023.

BRASIL. *Lei Complementar n. 109, de 29 de maio de 2001*. Dispõe sobre o Regime de Previdência Complementar e dá outras providências. Art. 30. É facultativa a utilização de corretores na venda dos planos de benefícios das entidades abertas. Parágrafo único. Aos corretores de planos de benefícios aplicam-se a legislação e a regulamentação da profissão de corretor de seguros. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LCP/Lcp109.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LCP/Lcp109.htm) Acesso em: 25 mai. 2023.

BRASIL. *Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966*. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5172Compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172Compilado.htm) Acesso em: 30 jun. 2023.

BRASIL. *Lei n. 8.742, de 1993*. Lei Orgânica de Assistência Social, LOAS, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/> Acesso em: 15 out. 2022.

BRASIL. *Lei n. 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. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm) Acesso em: 31 mai. 2023.

BRASIL. *Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000*. Regula o § 2o do art. 236 da *Constituição Federal*, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L10169.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L10169.htm) Acesso em: 26 mai. 2023.

BRASIL. *Lei n. 10.406, de 2002*. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/> Acesso em: 15 out. 2022.

BRASIL. *Lei n. 10.741, de 2003*. Dispõe sobre o Estatuto da Pessoa Idosa e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/> Acesso em: 15 out. 2022.

BRASIL. *Lei n. 13.105, de 2015*. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/> Acesso em: 15 out. 2022.

BRASIL. *Lei n. 14.601, de 19 de junho de 2023*. Institui o Programa Bolsa Família e altera a Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, que dispõe sobre a organização da Assistência Social, e a Lei nº 10.820, de 17 de dezembro de 2003, que dispõe sobre a autorização para desconto em folha de pagamento. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Lei/L14601.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14601.htm) Acesso em: 13 set. 2023.

BRASIL. *Lei n. 14.620, de 13 de julho de 2023*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm) Acesso em: 30 mai. 2023.

BRASIL. Ministério da Mulher, da Família e dos Direitos Humanos. *(Super)endividamento da pessoa idosa: vamos falar sobre isso?* Brasília, 2021, p. 10. Disponível em: [https://www.gov.br/mdh/pt-br/navegue-por-temas/pessoa-idosa/CARTILHA\\_SUPERENDIVIDAMENTO.pdf](https://www.gov.br/mdh/pt-br/navegue-por-temas/pessoa-idosa/CARTILHA_SUPERENDIVIDAMENTO.pdf) Acesso em: 28 jun. 2023.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS). *Portaria MDS n. 858, de 8 de fevereiro de 2023*. Altera o limite estabelecido no caput do artigo 6º-B da Lei nº 10.820, de 17 de dezembro de 2003, para o desconto mensal no benefício pago às famílias beneficiárias do Programa Auxílio Brasil e de outros programas federais de transferência condicionada de renda, para o pagamento dos empréstimos consignados, o número de prestações e a taxa de juros dos empréstimos consignados, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-mds-n-858-de-8-de-fevereiro-de-2023-463489468> Acesso em: 30 mai. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. EREsp 1.520.294/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 26/8/2020, DJe de 2/9/2020. Info 680. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. REsp 1.578.553-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 28/11/2018 (recurso repetitivo) (Info 639). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. REsp 1.622.555/MG, Rel. Min. Marco Buzzi, Rel. p/ Acórdão Min. Marco Aurélio Belizze, julgado em 8/2/2017, DJe: 16/03/2017. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. REsp 1.639.259-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 12/12/2018 (recurso repetitivo) (Info 639). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. Súmula 381. **SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 22/04/2009, DJe 24/05/2013, DJe 05/05/2009.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. Súmula n. 477. **SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 13/06/2012, DJe 19/06/2012. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp> Acesso em: 21 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. Súmula 478, julgado em 13/06/2012, DJe 19/06/2012.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 2. Seção. Súmula 550. **SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 14/10/2015, DJe 19/10/2015. 9 Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp> Acesso em: 21 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp n. 1.087.163/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, julgado em 18/8/2011, DJe de 31/8/2011. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271087163%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%271087163%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271087163%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%271087163%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja) Acesso em: 30 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.361.226-MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 05/06/2018 (Info 630). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.361.699-MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/9/2017 (Info 611). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.455.554-RN, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 14/6/2016 (Info 585). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em: 23 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.582.178-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 11/09/2018 (Info 633). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.645.589-MS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 04/02/2020 (Info 664). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.660.947-TO, Rel. Min. Moura Ribeiro, julgado em 05/11/2019 (Info 660). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.693.732-MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 05/05/2020 (Info 671). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.726.292-CE, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/02/2019 (Info 642). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.783.731-PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 23/04/2019 (Info 647). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.797.027-PB, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 15/09/2020 (Info 680). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 23 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 3. Turma. REsp 1.846.167-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 09/02/2021 (Info 685). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 22 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. REsp 76.362/MT, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, julgado em 11/12/1995, DJ 01/04/1996, p. 9917.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. Resp 154.733/DF, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, j. 5.12.2000, DJ 19.3.2001, p. 111.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. REsp 226.041/MG, relator Ministro Hélio Quaglia Barbosa, Quarta Turma, julgado em 12/6/2007, DJ de 29/6/2007, p. 629. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em: 7 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. REsp 1.051.270, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 4/10/2011, DJe 05/09/2011. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. REsp 1.368.404-SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, julgado em 13/10/2015 (Info 574). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em: 23 jun. 2023

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. REsp 1.447.247-SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/04/2018 (Info 627). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 4. Turma. REsp 1.581.505/SC, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, julgado em 18/10/2016, DJe 28/09/2016. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/> Acesso em: 21 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Corte Especial. EREsp 1.582.475/MG. Rel. Min. Benedito Gonçalves, julgado em 3/10/2018, DJe de 19/3/2019. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp> Acesso em: 22 jun. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Plenário. RE 646721/RS, Rel. Min. Marco Aurélio, red. p/ o ac. Min. Roberto Barroso e RE 878694/MG, Rel. Min. Roberto Barroso, julgados em 10/5/2017 (repercussão geral) (Info 864). Disponível em: <https://www.stf.jus.br/arquivo/informativo/documento/informativo864.htm> Acesso em: 22. jun. 2023.

BUFFEL, Tine; LEWIS, Camilla. *Aging in place and the places of aging: a longitudinal study*. **Journal of Aging Studies**, v. 54, 2020, p. 1/8. <https://doi.org/10.1016/j.jaging.2020.100870> Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0890406520300402> Acesso em: 5 set. 2023.

BUNRS, Fiona. *The evolving statutory regulation or reverse mortgages on Australia's 'Risk Society'*. **Monash University Law Review**, n. 39, 2013, p. 611/653. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

BUSSATA, Eduardo Luiz. *Resolução dos contratos e teoria do adimplemento substancial*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; DA MATA, Daniel. *Hipoteca reversa*. Texto para Discussão n. 1.380. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, fev. 2009.

CALTRAM, Gladys Andrea Francisco. *O instituto da hipoteca reversa e seus aspectos jurídicos*. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 87, 2019.

CAMBI, Eduardo; PADILHA, Elisângela. *Reflexões sobre as dimensões da dignidade da pessoa humana*. **Revista da Faculdade de Direito-RFD-UERJ**, Rio de Janeiro, n. 30, dez. 2016, p. 338/352. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rfduerj/article/view/22151/19272> Acesso em: 13 set. 2023.

CARVALHO FILHO, Milton de Paulo. *Art. 1.647*. In: PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002, 17. ed. rev. e atual*. São Paulo: Manole, 2023.

CASTOLDI, Andréa Pinheiro. *Tropicalização do Modelo de Hipoteca Reversa: Abordagem por Opções Reais*. Dissertação de Mestrado em Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Rio de Janeiro, 2020.

CHAMPLONI, Ana Luiza. *Despoupando o passado: o caso das hipotecas reversas*. Dissertação de Mestrado em Economia de Empresas. Universidade Católica de Brasília (UCB), Brasília, 2010.

DALMORO, Marlon; VITTORAZZI, Kasiana. *Trajetórias de consumo: O sujeito-consumidor de serviços bancários na terceira idade*. **Revista de Administração Contemporânea**, v. 20, p. 328-346, 2016. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=como+os+idosos+brasileiros+encaram+a+rela%C3%A7%C3%A3o+com+o+dinheiro&btnG=](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=como+os+idosos+brasileiros+encaram+a+rela%C3%A7%C3%A3o+com+o+dinheiro&btnG=) Acesso em: 28 jun. 2023.

DEUS JUNIOR, Sérgio Luiz de. *Hipoteca Reversa: Viabilidade no cenário brasileiro e relevância financeira aos mutuários*. Monografia de conclusão do Curso de Ciências Atuariais. Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP), São Paulo, 2022. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/63502> Acesso em: 16 set. 2022.

DINIZ, Fernanda Paula. *Direitos dos idosos na perspectiva civil-constitucional*. Belo Horizonte: Arraes Editores, 2011.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria geral do direito civil*, v. 1. São Paulo: Saraiva, 2002, 19ª ed..

DISTRITO FEDERAL. *Lei n. 3.804, de 8 de fevereiro de 2006*, que dispõe quanto ao Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCD, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.fazenda.df.gov.br/aplicacoes/legislacao/legislacao/TelaSaidaDocumento.cfm?txtNumero=3804&txtAno=2006&txtTipo=5&txtParte=> Acesso em: 31 mai. 2023.

DUARTE, Nestor. *Art. 206*. In: PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002*, 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2023.

EL DEBS, Martha. *Legislação notarial e de registros públicos comentada*. São Paulo: JusPodivm, 2023, 6. ed.

ESPANHA. *Código Civil*. Real Decreto de 24 de julho de 1889, pelo qual se publica o Código Civil. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763> Acesso em: 22 mai. 2023.

ESPANHA. *Constituição espanhola de 1978*. Disponível em: <https://boe.es> Acesso em: 10 out. 2022.

ESTADO DE SÃO PAULO. PROCON-SP. *Carta de Serviços*. Disponível em: <http://www1.procon.sp.gov.br/texto.asp?id=5148> Acesso em: 25 mai. 2023.

ESTADO DE SÃO PAULO. Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Provimento n. 58/89*, Tomo II. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=150011> Acesso em: 5 set. 2023.

FACCHINI NETO, Eugênio. *Comentário ao art. 5º, XXIII*. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo Wolfgang.; STRECK, Lênio L. (Coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina. 2013, p. 314/317.

\_\_\_\_\_. *Comentário ao art. 170, III*. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo Wolfgang.; STRECK, Lênio L. (Coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina. 2013, p. 1798/1801.

FAIRBANKS, Joan E. *Home Equity Conversion Programs: A Housing Option for the "House- Rich, Cash-Poor" Elderly*. *Clearinghouse Review*, [s.i.], v. 23, n. 4, Verão de 1989. Disponível em: <https://heionline.org/>. Acesso em: 12 set. 2022.

FERREIRA, Igor; PEREIRA, Rodrigo Mendes; MENDONÇA, Mario Jorge; PINNA, Beatriz. *Dimensionando o mercado para hipoteca reversa no Brasil*. Texto para

Discussão n. 2.620. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Brasília, dez. 2020.

FIGUEIREDO, Leonardo Vizeu. *Lições de direito econômico*. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

FINANCIAL SERVICES AUTHORITY. *FSA Factsheet: Raising money from your home*. [s.i.], set. 2006. Disponível em: <https://hoop.eac.org.uk> Acesso em: 10 set. 2022.

FINLÂNDIA. *Constituição da Finlândia, de 1999* (revisada em 2011). Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/97901/constituicao-da-finlandia-de-1999-revisada-em-2011> Acesso em: 26 out. 2022.

FOOTE, Bruce E. *Reverse Mortgages: Background and Issues*. Congressional Research Service, Washington D.C., 22 fev. 2010. Disponível em: [www.crs.gov](http://www.crs.gov) Acesso em: 10 jul. 2022.

GARCÍA, Eva Del Pozo; MARTÍNEZ, Zuleyka Díaz; SEVILLA, Lidia Fernández. *La hipoteca inversa: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y EEUU*. **Revista Universitaria Europea**, n. 15, jul./dez. 2011, p. 85-106.

GARCIA-GARNICA, Maria del Carmen. *The regulation of reverse mortgages in Spain as a financial instrument to contribute to the support of dependent persons*. **Journal of International Aging Law & Policy**. v. 6, n. 1, 2013, p. 50-76. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 25 ago. 2022.

GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988* (interpretação e crítica). São Paulo: Malheiros, 13 ed. rev. e atual., 2008.

\_\_\_\_\_. *Comentário ao art. 170, caput*. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo Wolfgang.; STRECK, Lênio L. (Coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina. 2013, p. 1.785/1.794.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; TARTUCE, Flávio. *Planejamento sucessório: conceito, mecanismos e limitações*. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 21, n. 3, p. 87-87 (p. 349), 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/466/309> Acesso em: 6 set. 2023.

IECOVICH, Esther. *Aging in place: from theory to practice*. **Anthropological Notebooks**, v. 20, n. 1, 2014, p. 21/33. ISSN 1408-032X. Disponível em: <http://ojs.westeurope.cloudapp.azure.com/Notebooks/article/view/200> Acesso em: 5 set. 2023.

ITÁLIA. *Constituição da República Italiana de 1948*. Disponível em: [https://www.senato.it/sites/default/files/media-documents/COST\\_PORTOGHESE.pdf](https://www.senato.it/sites/default/files/media-documents/COST_PORTOGHESE.pdf) Acesso em: 10 out. 2022.

JOPP, Daniela; OSWALD, Frank; ROTT, Christoph; WALH, Hans-Werner. *Is Aging in Place a Resource for or Risk to Life Satisfaction?* **The Gerontologist**, v. 51, n. 2, 2010, p. 238/250. DOI:10.1093/geront/gnp096. Disponível em:

<https://academic.oup.com/gerontologist/article/51/2/238/593792?login=false> Acesso em: 5 set. 2023.

KAIZER, Débora Cristiane Pena Lima; RODRIGUES, Eduardo de Sá Fortes Leitão; FERREIRA, Ariele da Silva Moreira Rodrigues. *Decisões financeiras à luz da economia comportamental: estudo comparativo dos alunos dos cursos de Economia e Administração de uma universidade federal brasileira*. **Revista Facultad de Ciencias Económicas: Investigación y Reflexión**, v. 29, n. 2, p. 225-248, 2021. Disponível em: <http://www.scielo.org.co/pdf/rfce/v29n2/0121-6805-rfce-29-02-225.pdf> Acesso em: 6 set. 2023.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. *Tratado Notarial e Registral*. Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020.

LENEA, Gaelzer. *Seminário Nacional sobre estratégias de política social para o idoso no Brasil*. [material de apoio]. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/95581/estrategia.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Acesso em: 10 out. 2022.

LIMA, Diana Vaz de; MATIAS-PEREIRA, José. *A dinâmica demográfica e a sustentabilidade do regime geral de previdência social brasileiro*. **Rev. Adm. Pública**, jul./ago. 2014, Rio de Janeiro, p. 847-868. DOI: <http://dx.doi.org/10.1590/0034-76121558> Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rap/a/SfpFQTnJvxhbCLxNGhmGpGh/?format=pdf&lang=pt> Acesso em: 28 jun. 2023.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 12. ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Art. 1.240-A*. In: PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002*, 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2023.

MADALENO, Rolf. *Planejamento sucessório*. **Revista IBDFAM: Famílias e Sucessões**, p. 11-33, 2014. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/assets/upload/anais/299.pdf> Acesso em: 5 set. 2023.

MARES, Sara García. *La hipoteca inversa*. Tese de Doutorado em Direito. Universidade Jaume I de Castellón. Castellón de La Plana, 2015. Disponível em: [https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016\\_Tesis\\_Garcia%20Mares\\_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y) Acesso em: 23 jun. 2023.

MARTINEZ, Wladimir Novaes. *Comentários ao Estatuto do Idoso*. São Paulo: LTr, 2005.

MEDEIROS, Soraya Maria de; *et al.* *Endividamento Financeiro na Terceira Idade no Brasil*. Anais do 4. Congresso Internacional de Envelhecimento Humano (CIEH), v. 2, n. 1, 2015. Disponível em: [https://www.editorarealize.com.br/editora/anais/cieh/2015/TRABALHO\\_EV040\\_MD2\\_SA14\\_ID1972\\_08092015224328.pdf](https://www.editorarealize.com.br/editora/anais/cieh/2015/TRABALHO_EV040_MD2_SA14_ID1972_08092015224328.pdf) Acesso em: 26 set. 2022.

MENDES, Gilmar F.; COELHO, Inocêncio M.; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo: Saraiva, 2. ed. ver. e atual, 2008.

MORAES, Maria Celina Bodin de; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado. *Comentário ao art. 230*. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (coord.). *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013.

MORENO, Denise Gasparini. *O Estatuto do Idoso*. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

NASCIMENTO, Michelly Vieira do; DIÓGENES, Victor Hugo Dias. *Transição demográfica no Brasil: um estudo sobre o impacto do envelhecimento populacional na previdência social*. *Revista Evidenciação Contábil & Finanças*, v. 8, n. 1, jan./abr. 2020, p. 40-61, João Pessoa. ISSN 2318-1001. DOI: 10.22478/ufpb.2318-1001.2020v8n1.45463 Disponível em: <http://periodicos.ufpb.br/ojs2/index.php/recfin> Acesso em: 28 jun. 2023.

NERI, Marcelo; CARVALHO, Kátia; MABEL, Nascimento. *Ciclo da vida e motivações financeiras* (com especial atenção aos idosos brasileiros). Texto para Discussão n. 691. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Rio de Janeiro, dez. 1999. ISSN 1415-4765 Disponível em: [https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2853/1/td\\_0691.pdf](https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2853/1/td_0691.pdf) Acesso em: 5 set. 2023.

\_\_\_\_\_. *O capital no ciclo de vida*. *Revista Conjuntura Econômica*, v. 58, n. 9, 2004. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/rce/article/view/28578> Acesso em: 5 set. 2023.

\_\_\_\_\_; CARVALHO, Kátia; CORSI, Alessandra. *Motivações financeiras para as pessoas da terceira idade. Os novos idosos brasileiros, muito além dos 60?*, v. 60, 2004, p. 481/519. Disponível em: [https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/Arq\\_24\\_Cap\\_15.pdf](https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/Arq_24_Cap_15.pdf) Acesso em: 6 set. 2023.

NUSSBERGER, Angelika. *Limites de idade como problema de Direito Constitucional*. In: SARLET, Ingo Wolfgang (org.). *Direitos fundamentais sociais: estudos de direito constitucional, internacional e comparado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 457-492.

O'MAHONY, Lorna Fox; OVERTON, Louise. *Releasing Housing Equity in Later Life: Markets, Consumers and the Role of the State*. *Law in Context: a Social-Legal Journal*, v. 33, n. 2, 2015. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

OLIVEIRA, Amanda Fonseca. *Formas de provisão de moradia para idosos pelo mercado imobiliário: produção imobiliária para a terceira idade*. Monografia de conclusão do Curso de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 2019.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Alienação Fiduciária em Garantia: reflexões sobre a (in)suficiência do cenário normativo e jurisprudencial atual*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, ago/2013 (Texto para Discussão nº 132). Disponível em:

<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496328/TD132.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Acesso em 5 ago. 2023.

\_\_\_\_\_. *Entendendo a formação das leis: a interação entre os três Poderes, o “boicote hermenêutico” e o “justiçamento de transição”*. Publicado em: 21 set. 2022. Disponível em: [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/9/0A1AA07B7B3541\\_leis.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/9/0A1AA07B7B3541_leis.pdf) Acesso em: 6 jun. 2023.

OLIVEIRA, Edineide Maria de; *et al.* *O endividamento de idosos aposentados*. **Conjecturas**, v. 22, n. 1, 2022. Disponível em: <http://www.conjecturas.org/index.php/edicoes/article/view/804/604> Acesso em: 26 set. 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: Contratos*, v. III. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

\_\_\_\_\_. *Instituições de Direito Civil: Direito das sucessões*, v. VI. 15. ed., rev. e atual. por Carlos Roberto Barbosa Moreira. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

\_\_\_\_\_. *Instituições de Direito Civil: Direitos Reais*, v. IV. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

PERL, Libby. *HUD's Reverse Mortgage Insurance Program: Home Equity Conversion Mortgages*. Congressional Research Service, 31 mar. 2017. Disponível em: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R44128>. Acesso em: 13 set. 2022.

PICHLER, Nadir Antonio; *et al.* *Reflexões acerca da percepção dos idosos sobre a felicidade e dinheiro*. **Revista Brasileira de Geriatria e Gerontologia**, v. 22, 2019. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbagg/a/fBDK3JMz46DLPcXPqbH4ffh/?lang=en&format=html> Acesso em: 27 set. 2022.

PINHEIRO, Felipe de Olívio Derzi. *Hipoteca Reversa: da subsunção legal à viabilidade jurídica*. Monografia de conclusão do Curso de Direito. Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa (IDP), Brasília, 2020.

PLÁ, Juan Vicente Algorta. *Industrialização e transição demográfica no Brasil*. **Revista Economia & Tecnologia**, v. 9, n. 1, 2013, p. 61-78. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=transi%C3%A7%C3%A3o+demogr%C3%A1fica+urbaniza%C3%A7%C3%A3o&oq=](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=transi%C3%A7%C3%A3o+demogr%C3%A1fica+urbaniza%C3%A7%C3%A3o&oq=) Acesso em: 28 jun. 2023.

PORTUGAL. *Constituição da República Portuguesa de 1976*. Disponível em: <https://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx#art62> Acesso em: 10 out. 2022.

POZZETTI, Valmir César; LIMA, Helton Carlos Praia de. *PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO: UMA ABORDAGEM TRIBUTÁRIA E EMPRESARIAL*. **Revista Jurídica**, v. 4, n. 53, p. 324-352, 2018. Disponível em:

<http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/RevJur/article/view/3061/371371595> Acesso em: 6 set. 2023.

QUINTAS, Fábio Lima. *Um ensaio sobre a função da lei no Estado Democrático de Direito: uma reflexão a partir da obra de Neil MacCormick*. Brasília: Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP, 2014, p. 72. Disponível em: <http://www.idp.edu.br/publicacoes/portal-deebooks> Acesso em: 10 jul. 2023.

RAMAYANA, Marcos. *Estatuto do idoso comentado*. Rio de Janeiro: Roma Victor, 2004.

RAMOS, Paulo Roberto Barbosa. *A velhice na constituição*. **Seqüência: estudos jurídicos e políticos**, v. 20, n. 38, 1999, p. 90/91. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=paulo+roberto+barbosa+ramos&oq=pa](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=paulo+roberto+barbosa+ramos&oq=pa) Acesso em: 10 out. 2022.

REINO UNIDO. *Consumer Credit Act 1974, c. 39*. Disponível em: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1974/39/contents> Acesso em: 26 out. 2023.

RIBEIRO, Marcia Carla Pereira; DOMINGUES, Victor Hugo. *Economia comportamental e direito: a racionalidade em mudança*. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, v. 8, n. 2, p. 456-471, 2018. Disponível em: <https://www.cienciasaude.uniceub.br/RBPP/article/view/5218/3760> Acesso em: 6 set. 2023.

RODRIGUES JÚNIOR, Otavio Luiz. *Revisão Judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

ROSENWALD, Nelson. *Art. 549*. In: PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002, 17. ed. rev. e atual*. São Paulo: Manole, 2023.

RYAN, Trevor. *A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies: Comparative Lessons from Japan*. **International Journal of Law, Policy and The Family**, v. 31, n. 2, ago. 2017, p. 207-229. Disponível em: <https://heinonline.org/> Acesso em: 16 ago. 2022.

SAMPAIO, Marília de Ávila e Silva. *Superendividamento e consumo responsável de crédito*. [recurso eletrônico] *Ebook*. Brasília: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), 2018, 115 p. ISBN: 9788560464203. Disponível em: [https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos\\_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoeconsumoresponsveldecredito.pdf](https://www.tjdft.jus.br/institucional/escola-de-administracao-judiciaria/documentos_e-books/e-books-pdf/Superendividamentoeconsumoresponsveldecredito.pdf) Acesso em: 23 jun. 2023.

SANTOS, María Jesús Orts. *Hipoteca Inversa*. Tese de Doutorado em Direito. Universidade de Salamanca, Salamanca, 2012. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 23 jun. 2023.

SANTOS, Stella Rodrigues dos. *Endividamento e crédito consignado: o perfil do idoso uberlandense*. [Ituiutaba], 2019. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=idoso+endividamento&btnG=](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=idoso+endividamento&btnG=) Acesso em: 28 jun. 2023.

SARLET, Ingo Wolfgang. *Comentário ao art. 1º, III*. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; \_\_\_\_\_.; STRECK, Lênio L. (Coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina. 2013, p. 121/128.

SERAU JÚNIOR, Marco Aurélio. *O Estatuto do Idoso e os direitos fundamentais*. **Revista de Direito Social**, ano 4, jan./fev. 2004, n. 13, pp. 43-62.

SILVEIRA, Michele Marinho da; DOLL, Johannes. *Qualidade de vida e significado do dinheiro para idosos em situação de endividamento*. **Revista Valore**, v. 6, 2021. Volta Redonda. Disponível em: <https://revistavalore.emnuvens.com.br/valore/article/view/1017/808> Acesso em: 26 set. 2022.

SMIL, Vaclav. *Os números não mentem: 71 histórias para entender o mundo*. Trad. George Schlesinger. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2021.

SUÍÇA. *Constituição Federal da Confederação da Suíça, de 1999*. Disponível em: [https://www.ccisp-newsletter.com/wp\\_docs/Bundesverfassung\\_PT.pdf](https://www.ccisp-newsletter.com/wp_docs/Bundesverfassung_PT.pdf) Acesso em: 10 out. 2022.

THEODORO JR., Humberto. *A extinção da hipoteca pelo decurso do tempo no regime do Código Civil de 2002*. **Rev. Fac. Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 53, p. 165-176, jul./dez. 2008. Disponível em: <https://www.direito.ufmg.br>. Acesso em: 12 jun. 2023.

TONEZER, Cristiane; TRZCINSKI, Clarete; DAL MAGRO, Márcia Luíza Pit. *As vulnerabilidades da velhice rural: um estudo de casos múltiplos no Rio Grande do Sul*. **Desenvolvimento em questão**, v. 15, n. 40, p. 7-38, 2017. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=como+os+idosos+brasileiros+encaram+a+rela%C3%A7%C3%A3o+com+o+dinheiro&btnG=](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=como+os+idosos+brasileiros+encaram+a+rela%C3%A7%C3%A3o+com+o+dinheiro&btnG=) Acesso em: 28 jun. 2023.

VASCONCELOS, Ana Maria Nogales; GOMES, Marília Miranda Forte. *Transição demográfica: a experiência brasileira*. **Epidemiol. Serv. Saúde**, Brasília, v. 21, n. 4, p. 539-548, dez. 2012. Disponível em: <http://scielo.iec.gov.br/pdf/ess/v21n4/v21n4a03.pdf> Acesso em: 28 jun. 2023.

VERHINE, Alan. *Relação entre significados culturais atribuídos ao dinheiro e consumo de produtos de investimento*. Dissertação de Mestrado em Administração. Universidade Salvador (UNIFACS), Salvador, 2021. Disponível em: [https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=como+os+idosos+brasileiros+encaram+a+rela%C3%A7%C3%A3o+com+o+dinheiro&btnG=](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=como+os+idosos+brasileiros+encaram+a+rela%C3%A7%C3%A3o+com+o+dinheiro&btnG=) Acesso em: 28 jun. 2023.