

PARECER Nº , DE 2019

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 52, de 2018, do Senador Paulo Bauer, que *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.*

RELATOR: Senador **VENEZIANO VITAL DO RÊGO**

I – RELATÓRIO

Vem a esta Comissão o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 52, de 2018, do Senador Paulo Bauer, para disciplinar a hipoteca reversa, com dois dispositivos.

O art. 1º insere dispositivos na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, estabelecendo os contornos normativos da hipoteca reversa.

Apesar de a proposição mencionar a expressão “hipoteca reversa”, ela, na verdade, disciplina a alienação fiduciária em garantia do imóvel como garantia de uma operação de crédito.

A proposição promove uma transcrição adaptada dos artigos 22 a 32 da Lei nº 9.514, de 1997, que tratam do modo de constituição, de execução e de extinção da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, com o intento de tratar da “hipoteca reversa” apenas para pessoas com idade superior a 60 anos. Veda também que o valor da dívida exceda ao do imóvel, além de estabelecer a futura morte do mutuário como o marco de vencimento da dívida. Proíbe que o imóvel objeto da garantia seja locado e condiciona a sua alienação ao consentimento do credor.



O art. 2º encerra a cláusula de vigência, determinando a entrada em vigor na data da publicação.

Na justificação da proposição, aponta-se que a situação precária dos aposentados no Brasil melhorará com a disciplina da hipoteca reversa, pois isso permitirá que eles complementem sua renda com uma quantia vitalícia obtida perante um banco sem perderem o direito de continuar morando no imóvel residencial. O imóvel ficará como garantia do empréstimo, mas a cobrança do empréstimo só poderá ocorrer após o falecimento do mutuário.

A matéria foi distribuída apenas à presente Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) para decisão terminativa.

Foi-nos outorgada a relatoria.

Não foram oferecidas emendas.

II – ANÁLISE

O projeto não apresenta vício de **regimentalidade**. Com efeito, nos termos do art. 101, incisos I e II, alíneas *d* e *l*, do Regimento Interno do Senado Federal, cabe à CCJ opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos temas que lhe são submetidos por despacho da Presidência ou consulta de qualquer comissão, bem como, no mérito, emitir parecer sobre matéria afeita ao direito civil.

Os requisitos formais e materiais de **constitucionalidade**, por sua vez, são atendidos pelo projeto, tendo em vista que compete privativamente à União legislar sobre direito civil, a teor do disposto no art. 22, incisos I e XXV, da Constituição Federal (CF), bem como por não ter sido deslustrada cláusula pétrea alguma. Ademais, a matéria se insere no âmbito das atribuições do Congresso Nacional, de conformidade com o *caput* do art. 48 da Carta Magna, não havendo reserva temática a respeito, nos termos do art. 61, § 1º, da Constituição Federal. Assim, não se vislumbra óbice algum quanto à constitucionalidade da medida proposta.

No que concerne à **juridicidade**, o projeto se afigura correto, pois se encontra aferida com esteio nos seguintes critérios: *a) adequação* do meio eleito ao alcance dos objetivos vislumbrados; *b) generalidade* normativa, que exige sejam destinatários do comando legal um conjunto de casos submetidos a um comportamento normativo comum; *c) inovação* ou *originalidade* da



matéria, diante das normas jurídicas em vigor; *d) coercitividade* potencial; e *e) compatibilidade* com os princípios diretores do sistema de direito pátrio ou com os princípios especiais de cada ramo particular da ciência jurídica.

No que concerne ao **mérito**, a proposição merece aplausos pela sua preocupação em disponibilizar uma ferramenta de que se possam valer os mais idosos na obtenção de um complemento de “renda mensal”.

Em diversos países do mundo, como no Canadá e nos Estados Unidos, é admitida a figura da “hipoteca reversa”, assim entendida a possibilidade de um idoso titular de um imóvel oferecer esse bem em garantia para obter um empréstimo que só será exigível após a sua morte. O idoso, então, terá a garantia de continuar morando no imóvel até a sua morte, recebendo uma “renda mensal” em virtude do empréstimo.

Tomamos, porém, o cuidado de adaptar a proposição à realidade brasileira e, sem tirar a atratividade do negócio, estabelecemos regras que garantirão ao idoso o direito de continuar morando no imóvel até a morte mesmo após ter obtido uma complementação vitalícia de renda.

Estamos também a garantir que o idoso explore economicamente o seu imóvel, de modo que, se, por exemplo, ele precisar mudar de cidade por um motivo qualquer, ele poderá alugar o seu imóvel e usar o aluguel recebido para custear a nova moradia.

Também estamos a criar um mecanismo por meio do qual o imóvel garantido pode ser alienado para a aquisição de um outro sem prejudicar a robustez da garantia da dívida. Afinal de contas, pode haver motivos pessoais que levem o idoso a precisar mudar de imóvel, seja por algum problema de saúde, seja por razões familiares etc.

Ademais, exigiremos a formalização do negócio por escritura pública, visto que caberá ao tabelião de notas, na condição de terceiro imparcial, verificar se a operação de crédito está sendo feita em compatibilidade com as restrições legais e com plena lucidez das partes. Em prestígio, porém, aos idosos, reduziremos o valor dos emolumentos devidos por esse serviço extrajudicial.

A proposição originalmente apresentada atrai aspectos de aprimoramento, razão por que, ao final, ofereceremos substitutivo com redação que concilia as ideias do projeto com outras igualmente relevantes para a



implementação da “hipoteca reversa” no Brasil. Estamos a criar o que chamaremos de uma concessão de crédito vitalício garantido aos nossos brasileiros da melhor idade, um outro nome ao que se convencionou chamar de “hipoteca reversa”.

III – VOTO

Ante o exposto, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei do Senado nº 52, de 2018, na forma do seguinte Substitutivo:

EMENDA Nº - CCJ (SUBSTITUTIVO)

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 52, DE 2018

Dispõe sobre a concessão de crédito vitalício garantido a pessoas com idade superior a sessenta anos que não titularizem outro imóvel residencial além do objeto da garantia (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 relativas às de natureza fiscal (como o Imposto Predial 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 que, no momento da contratação da operação de crédito, não eram proprietárias de outro imóvel residencial além do oferecido em garantia.

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 nem, na hipótese de ele ser casado ou viver em união estável com a mesma pessoa desde a data da operação de crédito, antes do falecimento do seu consorte, independentemente do regime de bens adotado;

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 trinta 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.

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 compareça pessoalmente em local próximo à sua residência para se identificar, observados os horários de funcionamento das instituições bancárias e assegurado o direito de o beneficiário escolher anualmente a data de sua conveniência;

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, porém, a liberdade de o beneficiário escolher a seguradora que lhe aprouver 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.

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.

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.

Art. 6º O valor devido ao beneficiário em razão da operação de crédito obrigatoriamente 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.

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.



§ 3º O valor dos emolumentos devidos para a escritura pública e para o conseqüente registro no Cartório de Imóveis fica reduzido em cinquenta por cento.

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 pode 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

